

Eigenheimrente

Staatlich gefördertes Wohneigentum
als private Altersvorsorge



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Inhalt

- 5** [Freie Wahl:](#)
Eigenheimrente oder Geldrente
- 10** [Der Weg ins Eigenheim:](#)
Altersvorsorge-Bausparen fürs eigene Zuhause
- 18** [Keine Angst vor dem Fiskus:](#)
Nachgelagerte Besteuerung
- 22** [Alles, was Recht ist:](#)
Wenn sich Lebenspläne ändern
- 24** [Antworten auf häufig gestellte Fragen](#)
und Tipps
- 30** [7 Pluspunkte](#)
auf einen Blick

Alle Angaben wurden sorgfältig ermittelt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Stand Juli 2026

© 2026 Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Eigenheimrente

Staatlich gefördertes Wohneigentum als private Altersvorsorge

Die 2026 verabschiedete Reform der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge verbessert auch die Eigenheimrente (früher auch „Wohn-Riester“ genannt) als gleichwertige und attraktive Alternative zur klassischen Geldrente.

In dieser Publikation informiert der Verband der Privaten Bausparkassen über:

- Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen der Eigenheimrente und anderen Formen der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge
- Höhe der staatlichen Förderung
- Altersvorsorge-Bausparen für das eigene Zuhause
- Wohnförderkonto und Besteuerung der Eigenheimrente
- Regeln bei Umzug, Auszug, Scheidung oder Aufgabe des selbstgenutzten Wohneigentums

1



Freie Wahl: Eigenheimrente oder Geldrente

Der wichtigste Unterschied zwischen der staatlich geförderten Eigenheimrente und anderen Formen der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge liegt beim Sparziel:

- Diejenigen, die mit der Eigenheimrente vorsorgen, wohnen im Alter mietfrei und können die gewährte Förderung bereits in jungen Jahren für diesen Zweck einsetzen.
- Diejenigen, die einen Altersvorsorgevertrag bis zum Rentenalter besparen, erhalten im Alter eine Geldrente.

Keinen Unterschied gibt es bei der Förderung. Sie ist bei der Eigenheimrente genauso hoch wie bei anderen Formen der geförderten privaten Altersvorsorge. Sparleistungen auf Altersvorsorge-Bausparverträge und Tilgungsleistungen auf Altersvorsorge-Darlehen werden in gleicher Weise gefördert wie Einzahlungen auf klassische Riester-Rentenversicherungsverträge oder auf die zum 1. Januar 2027 eingeführten Altersvorsorgedepots und Standarddepots.

WICHTIG:

Mit der Eigenheimrente sichern sich Zulageberechtigte die Möglichkeit einer staatlich geförderten Altersvorsorge, die sie schon in jungen Jahren genießen können. Wer im eigenen Zuhause lebt, muss sich ab dem Tag des Einzugs keine Gedanken mehr über Mieterhöhungen oder eine Kündigung des Mietverhältnisses machen. Gefördert werden dabei sowohl die Sparleistungen zum gezielten Aufbau von Eigenkapital als auch die späteren Tilgungsleistungen für die Finanzierung des selbstgenutzten Wohneigentums. Da die Zulagen in der Darlehensphase wie Sondertilgungen wirken, werden durch die staatliche Förderung die Finanzierungskosten erheblich gesenkt.

Eigenheimrentenverträge und andere geförderte Altersvorsorgeverträge im Vergleich

	Eigenheimrentenverträge		Andere Altersvorsorgeverträge
Welche Varianten gibt es?	- Bausparvertrag - Bausparkombikredit - Bauspardarlehen - andere Altersvorsorge-Darlehen		- Altersvorsorgedepot - Standarddepot - Rentenversicherung - Fondssparplan - Banksparplan
Was ist das vorrangige Sparziel?	Wohnungswirtschaftliche Verwendung für selbstgenutztes Wohneigentum, d. h.: - Herstellung, Erwerb oder Entschuldung der selbstgenutzten Immobilie oder - altersgerechter oder behindertengerechter (barrierereduzierender) Umbau oder - energetische Modernisierung		Geldzahlungen im Rentenalter, d. h.: Auszahlungsplan mind. bis zum 85. Lebensjahr oder lebenslange Geldrente (je nach Vertrag)
Was passiert, wenn sich die Ziele ändern?	Wenn keine Entnahme aus dem Altersvorsorge-Bausparvertrag erfolgt, schließt sich – je nach den vertraglichen Vereinbarungen – ein Auszahlungsplan mind. bis zum 85. Lebensjahr oder eine lebenslange Geldrente an. Wenn das Bausparguthaben nicht mehr wohnungswirtschaftlich verwendet werden soll, kann das geförderte Kapital auch auf einen anderen Altersvorsorgevertrag übertragen werden.		Wenn das geförderte Kapital doch für selbstgenutztes Wohneigentum verwendet werden soll, jedoch die Entnahme vertraglich ausgeschlossen ist, muss zunächst eine Kapitalübertragung auf einen Eigenheimrentenvertrag (z. B. einen Altersvorsorge-Bausparvertrag) erfolgen, aus dem dann das Kapital für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung entnommen werden kann.
Was wird staatlich gefördert?	Gefördert werden Spar- und Tilgungsleistungen		Gefördert werden Sparleistungen
Welche Leistung erhalten Sparer im Alter?	Wohneigentümer wohnen lebenslang mietfrei. Im Durchschnitt beträgt der Wert der ersparten Miete etwa zwei Drittel der gesetzlichen Renteneinkünfte.		Die Höhe der Geldzahlungen im Alter hängt von der Höhe und Dauer der Einzahlungen, der Verzinsung bzw. den Gewinnen des Versicherers oder der Fondsgesellschaft sowie davon ab, ob im Rentenalter Zahlungen aus einem Auszahlungsplan erfolgen oder eine lebenslange Geldrente gezahlt wird.
Wann erhalten Sparer die Leistung?	Bereits ab Einzug ins Wohneigentum bzw. bei Entschuldung, Umschuldung oder bei barrierereduzierenden oder energetischen Modernisierungsmaßnahmen		Frühestens ab Vollendung des 65. Lebensjahres bei Verträgen ab 2027 (frühestens ab 60. bzw. ab 62. Lebensjahr bei älteren Verträgen)
Wird das Vermögen im Laufe des Lebens aufgebraucht?	Nein, das Vermögen bleibt in der Immobilie erhalten.		Ja, die laufenden Rentenzahlungen im Alter verbrauchen das angesparte Kapital.
Wie fördert der Staat?	Förderung erfolgt durch staatliche Altersvorsorgezulagen und ggf. zusätzliche Steuervorteile durch den Sonderausgabenabzug.		Förderung erfolgt durch staatliche Altersvorsorgezulagen und ggf. zusätzliche Steuervorteile durch den Sonderausgabenabzug.
Wie erfolgt die nachgelagerte Besteuerung im Rentenalter?	Im Alter erfolgt die nachgelagerte Besteuerung, deren Höhe sich aus dem sog. Wohnförderkonto ergibt. Wenn eine Entnahme oder Darlehensaufnahme (bzw. eine Ablösung des Bausparkombikredits durch die Bausparsumme) nach 2027 erfolgt, wird die Steuerschuld in gleichbleibenden Raten über eine Dauer von fünf Jahren in der Regel ab dem Jahr, in dem das 68. Lebensjahr vollendet wird, getilgt. Bei Entnahmen oder Darlehensaufnahmen bis 2027 erfolgt die Tilgung der Steuerschuld in gleichbleibenden Raten bis zum 85. Lebensjahr, wenn nicht die Einmalbesteuerung gewählt wird.		Nachgelagerte Besteuerung erfolgt ab Beginn der Geldleistungen im Alter während der Dauer des Auszahlungsplans bzw. während der Dauer der lebenslangen Geldrentenzahlungen
Kann das Kapital vererbt werden?	Ja, die Immobilie kann immer vererbt werden. Erbt der Erbe die Immobilie nach Ende der nachgelagerten Besteuerung (d. h. in der Regel ab dem 73. Lebensjahr des Eigentümers im Falle einer Entnahme oder Tilgung nach 2027), hat er infolge der Eigenheimrentenförderung keine steuerlichen Nachteile. Beim Tod des Eigentümers während der Tilgung der Steuerschuld im Rahmen der nachgelagerten Besteuerung werden die nicht versteuerten Beträge noch dem Erblasser zugeordnet. Verstirbt der Eigentümer vor dem Beginn der nachgelagerten Besteuerung und bewohnt der überlebende Ehepartner fortan selbst die geerbte Immobilie, muss die Förderung nicht zurückgezahlt werden.		Verstirbt der Inhaber eines Altersvorsorgevertrags während der Rentenzeit, wird verbleibendes Altersvorsorgevermögen grundsätzlich nicht an die Erben ausgezahlt. In diesem Fall erhalten die Erben nur dann Leistungen aus dem Vertrag, wenn eine Hinterbliebenenrente, eine Rentengarantiezeit oder eine Kapitalabfindung vertraglich vereinbart worden ist. Verstirbt der Vertragsinhaber und wird das zustehende Kapital auf einen Altersvorsorgevertrag des hinterbliebenen Ehegatten übertragen, muss die gewährte Förderung nicht zurückgezahlt werden.

Der Staat fördert das Wohneigentum

Die staatliche Förderung für Eigenheimrentenverträge ist die gleiche wie für andere Altersvorsorgeverträge. Im Folgenden wird die aufgrund der 2026 erfolgten Gesetzesänderung verbesserte Zulagenförderung dargestellt. Die Höhe der jährlichen Zulagenförderung richtet sich vor allem nach der Höhe der als Spar- oder Tilgungsleistungen eingezahlten Eigenbeiträge und der Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder. Wer mehr Geld in seine Altersvorsorge steckt, bekommt bis zu einem Betrag von 1.800 Euro pro Jahr auch mehr Förderung.

Anzahl der Förderberechtigten und der Kinder	Max. Grundzulage pro Jahr	Max. Kinderzulagen pro Jahr	Max. Gesamtzulagen pro Jahr
Single ohne Kinder	540 €	-	540 €
Elternteil mit 1 Kind*	540 €	300 €	840 €
Elternteil mit 2 Kindern*	540 €	2 x 300 €	1.140 €
Elternteil mit 3 Kindern*	540 €	3 x 300 €	1.440 €
Ehepaar** ohne Kinder	2 x 540 €	-	1.080 €
Ehepaar** mit 1 Kind*	2 x 540 €	300 €	1.380 €
Ehepaar** mit 2 Kindern*	2 x 540 €	2 x 300 €	1.680 €
Ehepaar** mit 3 Kindern*	2 x 540 €	3 x 300 €	1.980 €

* Kind, für das in einem Kalenderjahr mindestens einen Monat Anspruch auf Kindergeld bestand.

** Ehepaar aus zwei unmittelbar Zulageberechtigten mit jeweils einem eigenen Altersvorsorgevertrag.

Beispiel für die Zulagenförderung pro Jahr bei einem Elternteil mit zwei Kindern in Abhängigkeit von den jährlichen Eigenbeiträgen

Spar- oder Tilgungsleistung pro Jahr	Grundzulage, in Prozent für jeden eingezahlten Euro sowie in Euro	Kinderzulage je Kind in Prozent für jeden eingezahlten Euro	Max. Gesamtzulagen pro Jahr bei einem Elternteil mit zwei Kindern
300 €	50 %, somit 150 €	100 %	750 €
360 €	50 %, somit 180 €	100 % bis 300 €	780 €
600 €	50 % bis 360 €, darüber hinaus 25 % bis 1.800 €, somit insgesamt 240 €	100 % bis 300 €	840 €
1.200 €	50 % bis 360 €, darüber hinaus 25 % bis 1.800 €, somit insgesamt 390 €	100 % bis 300 €	990 €
1.800 €	50 % bis 360 €, darüber hinaus 25 % bis 1.800 €, somit insgesamt 540 €	100 % bis 300 €	1.140 €

Tipp:

Wer jung ist, profitiert besonders. Bei Vertragsabschluss vor dem 25. Geburtstag gibt es zusätzlich einen einmaligen »Berufseinsteigerbonus« von 200 Euro auf die Grundzulage.

2



Der Weg ins Eigenheim: Altersvorsorge-Bausparen fürs eigene Zuhause

Mit der Förderung der Eigenheimrente trägt der Staat zum Eigenkapital bei, das alle Bauherren oder Immobilienkäufer für ihre Finanzierung benötigen. Dies gilt auch für Eigentümer, die eine energetische Modernisierung oder einen barriereadaptierenden Umbau der selbstgenutzten Immobilie planen. Geförderte Altersvorsorge-Bausparverträge sind ideal für die Eigenheimrente, denn die Zulagen vom Staat helfen beim Sparen und auch bei der Tilgung der für das selbstgenutzte Wohneigentum aufgenommenen Finanzierung. Je nach Höhe der gezahlten Eigenbeiträge ist die Förderung unterschiedlich hoch.

Die Förderung lohnt sich besonders für Familien mit Kindern, da für jedes kindergeldberechtigte Kind eine Kinderzulage von bis zu 300 Euro jährlich gezahlt wird. Ab 2027 sind auch Selbstständige und Freiberufler unmittelbar förderberechtigt. Hinzu kommt, dass sich mit Altersvorsorge-Bausparverträgen günstige Darlehenszinsen dauerhaft sichern lassen.

Fall 1: Single nach Ende der Ausbildung

Ein 20-jähriger Single schließt nach Beendigung seiner Ausbildung einen Altersvorsorge-Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 40.000 Euro ab. Er spart monatlich 100 Euro und somit 1.200 Euro pro Jahr. Er erhält jährliche Zulagen von 390 Euro. Nach zehn Jahren bringt er das angesparte Bausparguthaben von etwa 17.000 Euro als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhält ein zinsgünstiges und zinssicheres Bauspardarlehen über etwa 23.000 Euro. Insgesamt steht ihm nach zehn Jahren eine Summe von 40.000 Euro für den Erwerb einer selbstgenutzten Wohnung zur Verfügung.

	Grundzulage*	Kinderzulage	Eigenbeitrag	Gesamter Sparbetrag inkl. Zulagen
Pro Jahr	390 € (zzgl. einmalig 200 € als Berufseinsteigerbonus)	-	1.200 €	1.590 € (zzgl. einmalig 200 € als Berufseinsteigerbonus)
Nach 10 Jahren	4.100 €		12.000 €	ca. 17.000 €*
Bausparsumme				40.000 €

* Die genaue Höhe des Sparbetrags nach zehn Jahren ist abhängig vom gewählten Bauspartarif und ergibt sich unter Berücksichtigung von Guthabenverzinsung und Kosten; gegebenenfalls bestehende zusätzliche Steuervorteile aufgrund des Sonderausgabenabzugs sind nicht berücksichtigt.

Fall 2: Familie mit zwei Kindern

Eltern (jeweils 30 Jahre alt) mit zwei Kindern haben zwei Altersvorsorge-Bausparverträge. Der Ehemann spart monatlich 100 Euro. Die Ehefrau erhält das Kindergeld und zahlt monatlich 30 Euro in ihren Vertrag. Nach zehn Jahren bringen sie ihre Bausparguthaben von insgesamt etwa 30.000 Euro als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhalten zinsgünstige und zinssichere Bauspardarlehen über insgesamt etwa 45.000 Euro. Insgesamt steht der Familie damit eine Summe von etwa 75.000 Euro zur Verfügung.

	Grundzulage	Kinderzulage	Eigenbeitrag	Gesamter Sparbetrag inkl. Zulagen
Pro Jahr	Ehemann: 390 € Ehefrau: 180 € Gesamt: 570 €	600 €	Ehemann: 1.200 € Ehefrau: 360 € Gesamt: 1.560 €	2.730 €
Nach 10 Jahren	5.700 €	6.000 €	15.600 €	ca. 30.000 €* Bausparsumme für beide Eltern insgesamt 75.000 €

* Die genaue Höhe des Sparbetrags nach zehn Jahren ist abhängig vom gewählten Bauspartarif und ergibt sich unter Berücksichtigung von Guthabenverzinsung und Kosten; gegebenenfalls bestehende zusätzliche Steuervorteile aufgrund des Sonderausgabenabzugs sind nicht berücksichtigt.

Fall 3: Familie mit zwei Kindern und Kapitalübertragung aus einem bestehenden Altersvorsorgevertrag

Sachverhalt wie in Fall 2. Der Ehemann hat jedoch einen bestehenden geförderten Altersvorsorgevertrag (zum Beispiel Altersvorsorgedepot oder Riester-Rentenversicherung), in dem bereits 10.000 Euro angespart sind. Um auch das in diesem Altersvorsorgevertrag angesparte Kapital als Eigenkapital für die Baufinanzierung zu nutzen, erfolgt eine Kapitalübertragung auf den Altersvorsorge-Bausparvertrag. Nach zehn Jahren bringen die Eltern ihre Bausparguthaben von insgesamt etwa 40.000 Euro als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhalten zinsgünstige Bauspardarlehen über insgesamt etwa 60.000 Euro. Insgesamt steht der Familie damit eine Summe von etwa 100.000 Euro zur Verfügung.

	Grundzulage	Kinderzulage	Eigenbeitrag	Gesamter Sparbetrag inkl. Zulagen
Pro Jahr	Ehemann: 390 € Ehefrau: 180 € Gesamt: 570 €	600 €	Ehemann: 1.200 € Ehefrau: 360 € Gesamt: 1.560 €	2.730 €
Einmalige Kapitalübertragung zur Erhöhung des Eigenkapitals für die Baufinanzierung	10.000 €			10.000 €* Nach 10 Jahren 5.700 € 6.000 € 25.600 € ca. 40.000 €** Bausparsumme für beide Eltern insgesamt 100.000 €

* Wenn der bestehende Altersvorsorgevertrag nach 2026 abgeschlossen worden ist und zum Zeitpunkt der Kapitalübertragung mindestens fünf Jahre bestanden hat, darf der frühere Anbieter keine Gebühr für die Kapitalübertragung nehmen. Ansonsten kann der bisherige Anbieter für die Kapitalübertragung maximal 150 Euro verlangen.

** Die genaue Höhe des Sparbetrags nach zehn Jahren ist abhängig vom gewählten Bauspartarif und ergibt sich unter Berücksichtigung von Guthabenverzinsung und Kosten; gegebenenfalls bestehende zusätzliche Steuervorteile aufgrund des Sonderausgabenabzugs sind nicht berücksichtigt.

Fall 4: Ehepaar ohne Kinder, Jahresbruttoeinkommen 85.000 Euro

Ehegatten im Alter von 45 Jahren möchten noch vor Erreichen des Rentenalters Wohneigentum bilden. Beide zahlen dazu den förderfähigen Höchstbetrag von jeweils 1.800 Euro jährlich in ihren Altersvorsorge-Bausparvertrag ein. Die Steuerersparnis infolge des Sonderausgabenabzugs wird ab dem zweiten Vertragsjahr ebenfalls auf die Verträge eingezahlt. Nach zehn Jahren kann das Ehepaar ein Bausparguthaben von insgesamt rund 60.000 Euro als Eigenkapital sowie ein zinsgünstiges Bauspardarlehen über rund 90.000 Euro in die Finanzierung einbringen. Insgesamt steht dem Ehepaar eine Summe von 150.000 Euro zur Verfügung.

	Grundzulage	Steuerersparnis*	Eigenbeitrag	Gesamter Sparbetrag
Pro Jahr	Ehemann: 540 € Ehefrau: 540 € Gesamt: 1.080 €	ca. 1.157 €	Ehemann: 1.800 € Ehefrau: 1.800 € Gesamt: 3.600 €	5.837 € (im ersten Jahr 4.680 €)
Nach 10 Jahren	10.800 €	ca. 10.413 €	36.000 €	ca. 60.000 €**
Bausparsumme für beide Ehegatten insgesamt				150.000 €***

* Der Sonderausgabenabzug kann während der Vertragslaufzeit variieren.

** Sparbetrag einschließlich des Steuervorteils aus dem Sonderausgabenabzug ab dem zweiten Vertragsjahr.

*** Die genaue Höhe des Sparbetrags nach zehn Jahren ist abhängig vom gewählten Bauspartarif und ergibt sich unter Berücksichtigung von Guthabenverzinsung und Kosten.

Diese Förderung sollte sich niemand entgehen lassen

Wer einen Altersvorsorge-Bausparvertrag abschließt, bekommt die staatliche Förderung sowohl in der Sparphase als auch während der späteren Tilgung des Bauspardarlehens. Im Laufe der Zeit kommt eine beachtliche Summe zusammen, die es auch Familien mit durchschnittlichen Einkommen erleichtert, Wohneigentum zu finanzieren.

Die maximale staatliche Förderung wird bei der Grundzulage ab Eigenbeiträgen des Zulageberechtigten von 1.800 Euro jährlich und bei Kinderzulagen bereits ab Eigenbeiträgen von 300 Euro jährlich gewährt. Bei einer Spar- und Tilgungsphase von insgesamt bis zu 25 Jahren ergeben sich hierbei folgende maximale Förderbeträge. Wobei etwaige zusätzliche Steuervorteile aufgrund des Sonderausgabenabzugs nicht berücksichtigt sind*:

Förderung*	Single ohne Kinder	Single, 1 Kind**	Ehepaar ohne Kinder	Ehepaar, 1 Kind**	Ehepaar, 2 Kinder**	Ehepaar, 3 Kinder**
Pro Jahr	540 €	840 €	1.080 €	1.380 €	1.680 €	1.980 €
5 Jahre	2.700 €	4.200 €	5.400 €	6.900 €	8.400 €	9.900 €
10 Jahre	5.400 €	8.400 €	10.800 €	13.800 €	16.800 €	19.800 €
15 Jahre	8.100 €	12.600 €	16.200 €	20.700 €	25.200 €	29.700 €
20 Jahre	10.800 €	16.800 €	21.600 €	27.600 €	33.600 €	39.600 €
25 Jahre	13.500 €	21.000 €	27.000 €	34.500 €	42.000 €	49.500 €

* Zusätzlich zu den staatlichen Zulagen können Bausparer und andere Vorsorgende, die Spar- oder Tilgungsleistungen auf ihren Altersvorsorgevertrag erbringen, in den Genuss von Steuerermäßigungen aufgrund des Sonderausgabenabzugs nach § 10a Einkommensteuergesetz (EStG) kommen. Dies prüft das Finanzamt im Rahmen der Steuererklärung automatisch.

** Kind, für das in einem Kalenderjahr für mindestens einen Monat Anspruch auf Kindergeld bestand.

Eigenheimrente macht die Finanzierung deutlich günstiger

Die staatlichen Zulagen und gegebenenfalls Steuerermäßigungen sind aber noch nicht alles. Wer gefördertes Kapital als Eigenmittel in die Finanzierung einbringt, braucht weniger Kredit. Zudem tragen die Zulagen, die der Staat auch für die Tilgungsleistung gewährt, dazu bei, dass schneller getilgt werden kann.

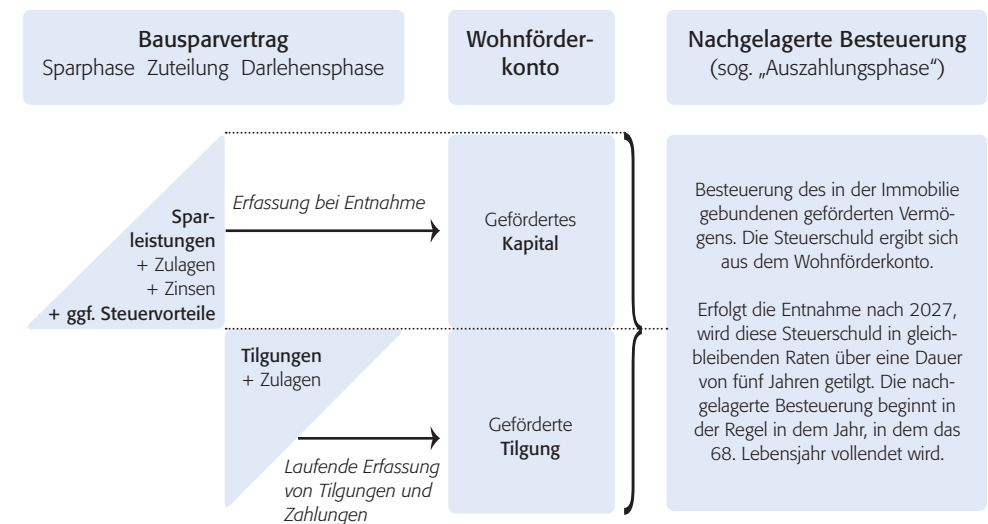
Warum Bausparen für die Eigenheimrente besonders geeignet ist

Wer mit einem Bausparvertrag die Eigenheimrente nutzt, hat gleich mehrere Vorteile:

- staatliche Förderung beim Sparen und bei der späteren Tilgung der Baufinanzierung
- Möglichkeit zur Erhöhung des Eigenkapitals und zur Beschleunigung der Zuteilung des Bausparvertrags durch Übertragung des Kapitals aus einem anderen Altersvorsorgevertrag (zum Beispiel Altersvorsorgedepot oder Riester-Rentenversicherung) auf den Bausparvertrag
- weniger Bedarf an teurer Fremdfinanzierung sowie oft bessere Zinskonditionen für eine benötigte Fremdfinanzierung aufgrund des auf dem Bausparvertrag angesparten Eigenkapitals
- Zins- und Planungssicherheit bis zur vollständigen Tilgung des späteren Bauspardarlehens und daher Schutz vor steigenden Darlehenszinsen
- zinsgünstiges Darlehen: Die bei Abschluss des Bausparvertrags fest vereinbarten Darlehenszinsen für das Bauspardarlehen sind oft günstiger als die Zinsen für andere Annuitätendarlehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Bauspardarlehen auch für energetische Modernisierungen oder den altersgerechten oder behindertengerechten Umbau verwendet werden soll.

- geringere Kosten für Sicherheiten: Bausparkassen verlangen im Gegensatz zu vielen Banken für die Absicherung im zweiten Rang (Nachrang) in der Regel keine Risikoaufschläge. Bei geringeren Darlehenssummen von maximal 50.000 Euro verzichten Bausparkassen teilweise sogar auf eine grundbuchliche Absicherung, was Kosten spart.
- jederzeit kostenfreies Sondertilgungsrecht und damit die Möglichkeit zur flexiblen, schnelleren Schuldentilgung: Bauspardarlehen können jederzeit und in beliebiger Höhe kostenfrei zurückgezahlt werden, ohne dass der Bausparer eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen muss.

So funktioniert die Eigenheimrente mit Bausparen



3

Keine Angst vor dem Fiskus: Nachgelagerte Besteuerung



Renteneinkommen werden grundsätzlich besteuert. Das gilt auch für die aus Altersvorsorgeverträgen (zum Beispiel Altersvorsorgedepot oder Riester-Rentenversicherung) im Rentenalter gezahlten Geldrenten. Während im Rentenalter die nachgelagerte Besteuerung greift, können Bausparer und andere Vorsorgende zuvor die geförderten Spar- sowie Tilgungsleistungen sowie die Zulagen als Sonderausgaben im Rahmen der Steuererklärung geltend machen.

Weil der Staat im Rahmen der privaten Altersvorsorge auch das selbstgenutzte Wohneigentum fördert, will er – um alle Vorsorgenden gleich zu behandeln – das im selbstgenutzten Wohneigentum gebundene geförderte Vermögen ebenfalls nachgelagert besteuern. Dazu wird ein fiktives Wohnförderkonto gebildet, das die Höhe der Steuerschuld anzeigt. Dieses Wohnförderkonto wird von der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) geführt, die bei der Deutschen Rentenversicherung Bund angesiedelt ist.

So funktioniert das Wohnförderkonto:

- **Ende der Sparphase:** Der geförderte Entnahmebetrag (geförderte Sparleistungen einschließlich der Zinsen und der auf dem Vertrag gutgeschriebenen Grund- und

gegebenenfalls Kinderzulagen), der aus einem Eigenheimrentenvertrag, der für das selbstgenutzte Wohneigentum verwendet wird, wird in das Wohnförderkonto eingestellt.

- **Tilgungsphase:** Die geförderten Tilgungsleistungen ohne Darlehenszinsen einschließlich der auf dem Vertrag gutgeschriebenen Grund- und gegebenenfalls Kinderzulagen für ein Altersvorsorge-Darlehen werden auf dem Wohnförderkonto erfasst. Bei einem Bausparkombikredit werden die auf den vorfinanzierten Bausparvertrag erbrachten Sparleistungen einschließlich der Guthabenzinsen und der Zulagen zum Zeitpunkt der Ablösung des Kredits durch die Bausparsumme in das Wohnförderkonto eingestellt.
- **Keine jährliche Erhöhung des Wohnförderkontos:** Wenn die Entnahme oder die Tilgung eines Altersvorsorge-Darlehens (beziehungsweise die Ablösung des Bausparkombikredits durch die Bausparsumme) nach 2027 erfolgt, wird der im Wohnförderkonto eingestellte Betrag nicht mehr erhöht. Bei früheren Entnahmen oder Tilgungen wird das Wohnförderkonto jährlich um zwei Prozent bis zum Beginn der für die Eigenheimrente vereinbarten Auszahlungsphase (oft bis zum 67. Lebensjahr) erhöht.

So funktioniert die nachgelagerte Besteuerung

Die nachgelagerte Besteuerung des Entnahmebetrages wird statt zum Zeitpunkt der Entnahme auf einen späteren Zeitpunkt (nämlich auf den 1. Januar des auf den Beginn der vereinbarten Auszahlungsphase folgenden Kalenderjahres) verschoben. Dies soll gerade junge Familien in der Phase des Immobilienerwerbs entlasten.

Wenn die Entnahme oder die Tilgung eines Altersvorsorge-Darlehens (beziehungsweise die Ablösung des Bausparkombikredits durch die Bausparsumme) nach 2027 erfolgt, wird die im Wohnförderkonto erfasste Steuerschuld ab dem 1. Januar des auf den Beginn der vereinbarten Auszahlungsphase folgenden Jahres über einen Zeitraum von fünf Jahren in gleichbleibenden Raten zurückgezahlt. Der Beginn der Auszahlungsphase kann vertraglich zwischen dem 60. und dem 68. Lebensjahr vereinbart werden. Wird dazu nichts vereinbart, beginnt die Auszahlungsphase mit der Vollendung des 67. Lebensjahres.

Beispiel Wohnförderkonto und Besteuerung

Ein Förderberechtigter schließt im Alter von 25 Jahren einen Altersvorsorge-Bausparvertrag ab. Dieser Vertrag wird zunächst zehn Jahre lang mit dem förderfähigen Höchstbetrag von 1.800 Euro pro Jahr zuzüglich der Grundzulage von 540 Euro bespart. Der Förderberechtigte verwendet die aus dem angesparten Bausparguthaben und dem zinssicheren Bauspardarlehen bestehende Bausparsumme im Alter von 35 Jahren für den Kauf einer selbstgenutzten Immobilie. Das Altersvorsorge-Bauspardarlehen wird anschließend zehn Jahre lang getilgt.*

Der für die nachgelagerte Besteuerung maßgebliche Stand des Wohnförderkontos errechnet sich aus den Spar- sowie Tilgungsleistungen zuzüglich der Zulagen und beträgt somit $20 \times 2.340 \text{ Euro} (1.800 \text{ Euro} + 540 \text{ Euro}) = 46.800 \text{ Euro}^{**}$

Da die Entnahme nach 2027 erfolgt, wird der Stand des Wohnförderkontos bis zum Beginn der Auszahlungsphase nicht erhöht.

Vertraglich wurde vereinbart, dass die für die nachgelagerte Besteuerung maßgebliche Auszahlungsphase mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Förderberechtigten beginnt. Die nachgelagerte Besteuerung beginnt somit am 1. Januar nach dem Kalenderjahr, in dem der Förderberechtigte sein 67. Lebensjahr vollendet. Die Versteuerung erfolgt dabei in fünf gleichbleibenden jährlichen Raten.

Stand des Wohnförderkontos bei Beginn der nachgelagerten Besteuerung: 46.800 Euro

Jährliche Erhöhung des zu versteuernden Einkommens für fünf Jahre $(46.800 \text{ Euro} : 5) : 9.360 \text{ Euro}$

* Verwendung der Bausparsumme für den Kauf der Immobilie erfolgt nach 2027.

** Zur Vereinfachung bleiben die während der Sparphase gewährten Guthabenzinsen unberücksichtigt.

Bei einem zu versteuernden Renteneinkommen von 30.000 Euro*** ergibt sich die folgende Steuerschuld und somit die folgende steuerliche Mehrbelastung:

- Steuerschuld ohne Besteuerung des Wohnförderkontos = 870 Euro
- Steuerschuld mit Besteuerung des Wohnförderkontos = 2.982 Euro

Hieraus ergibt sich für die Dauer von fünf Jahren:

- Jährliche Mehrbelastung: 2.112 Euro
- Monatliche Mehrbelastung: 176 Euro

Die Mehrbelastung endet nach fünf Jahren ab Beginn der nachgelagerten Besteuerung, also in der Regel in dem Kalenderjahr, in dem der Förderberechtigte das 72. Lebensjahr vollendet.

Fazit:

Steuern auf die Eigenheimrente zu zahlen, ist in jedem Fall günstiger als Miete zu zahlen. Die nachgelagerte Besteuerung endet spätestens im Alter von 73 Jahren. Während Mieter mit Mieterhöhungen rechnen müssen, erhöht sich der im Wohnförderkonto erfasste und im Rentenalter für eine Dauer von fünf Jahren zu versteuernde Betrag nicht. Zudem bleibt der Eigenheimrenten-Sparer auch im Rentenalter Eigentümer der Immobilie, die nach dem Ende der nachgelagerten Besteuerung ohne steuerliche Nachteile verkauft, vermietet oder vererbt werden kann.

*** Berücksichtigt ist nur die Einkommensteuer bei Anwendung des Splittingtarifs.

4

Alles, was Recht ist: Wenn sich Lebenspläne ändern



Lebenspläne können sich ändern. Berufliche, familiäre oder gesundheitliche Veränderungen können dazu führen, dass ursprünglich getroffene Entscheidungen zum Thema Wohneigentum zeitweise oder dauerhaft geändert werden müssen. Wenn das geförderte selbstgenutzte Wohneigentum vor Beginn der vereinbarten Auszahlungsphase wieder aufgegeben wird, spricht der Gesetzgeber von „schädlicher Verwendung“. Die Konsequenz: Der im Wohnförderkonto erfasste geförderte Betrag ist nicht erst im Rentenalter, sondern bereits mit endgültigem Auszug aus der Immobilie zu versteuern.

So vermeiden Sie die vorzeitige Versteuerung:

- **Bei vorübergehendem Auszug aus dem Wohneigentum:** Wenn die Wohnung maximal ein Jahr nicht selbst bewohnt wird.
- **Bei Umzug oder Scheidung:** Wenn ein Betrag in Höhe des Wohnförderkontos in dem Zeitraum von zwei Jahren vor dem Veranlagungszeitraum und fünf Jahren nach Ablauf des Veranlagungszeitraums für eine weitere förderfähige Wohnung (selbstgenutztes Wohneigentum) verwendet wird.

- **Bei krankheits- oder pflegebedingtem Umzug in eine Senioren- oder Pflegeeinrichtung:** Wenn der Zulageberechtigte Eigentümer der Wohnung bleibt, sie ihm weiterhin zur Selbstnutzung zur Verfügung steht und sie nicht von Dritten, mit Ausnahme seines Ehegatten, genutzt wird.
- **Bei Tod des Eigentümers:** Wenn der Ehepartner die Wohnung weiter selbst nutzt.
- **Bei Scheidung:** Wenn die vorher gemeinsame eheliche Wohnung auf der Grundlage einer Trennungs- oder Scheidungsfolgenvereinbarung dem anderen Ehegatten freiwillig überlassen oder durch richterliche Entscheidung dem Ehepartner des Zulageberechtigten zugewiesen wird.
- **Bei beruflich bedingtem Umzug:** Wenn der Zulageberechtigte beabsichtigt, die Wohnung später wieder selbst zu nutzen und spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres wieder in die eigene Immobilie einzieht. Während der beruflich bedingten Abwesenheit darf die Wohnung an andere Personen befristet vermietet werden.
- **Bei Aufgabe des Wohneigentums ohne Erwerb eines anderen Objekts:** Wenn ein Betrag in Höhe des Stands des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres in einen Altersvorsorgevertrag eingezahlt wird.

Tipp:

Es gibt Möglichkeiten, auch bei sich ändernden Lebensplänen einen Verlust der Förderung zu verhindern.

5

Antworten auf häufig gestellte Fragen und Tipps zu Eigenheimrentenverträgen

1. Wer kann die staatliche Förderung erhalten?

Förderberechtigt sind unter anderem:

- Arbeitnehmer (Pflichtmitglieder der gesetzlichen Rentenversicherung)
- Beamte und Angestellte im öffentlichen Dienst
- Landwirte
- Selbstständige und Freiberufler, auch wenn sie nicht pflichtversichert sind (NEU ab 2027)
- geringfügig Beschäftigte, die auf die Versicherungsfreiheit verzichtet haben
- Eltern während der Elternzeit
- Personen, die eine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit, wegen voller Erwerbsminderung oder eine Versorgung wegen Dienstunfähigkeit beziehen

Tipp:

Nicht unmittelbar zulageberechtigte Personen können über zulageberechtigte Ehepartner ebenfalls in den Genuss der Zulagenförderung kommen, wenn sie einen eigenen Altersvorsorgevertrag abschließen (mittelbar Zulageberechtigte).

2. Welche Verträge können gefördert werden?

Es muss sich um einen staatlich zertifizierten Altersvorsorgevertrag handeln. Die Zertifizierung bestätigt, dass der Vertrag den Anforderungen des Gesetzgebers für die Förderung entspricht. Als zertifizierte Eigenheimrentenverträge kommen infrage:

- Bausparverträge (Kombination aus Sparvertrag mit Darlehensoption)
- Bausparkombikredite (Kombination aus Sofortfinanzierung beziehungsweise Vorfinanzierungskredit und Bausparvertrag)
- Reine Darlehensverträge

3. Wofür dürfen die geförderten Mittel verwendet werden?

Mit staatlichen Zulagen und Steuerermäßigungen geförderte Mittel dürfen eingesetzt werden für (vgl. § 92a Absatz 1 EStG):

- den Neubau von Wohneigentum oder
- den Kauf von Wohneigentum (neu oder aus dem Bestand) oder
- die Entschuldung bzw. Umschuldung einer solchen, bereits bestehenden Baufinanzierung, die für Neubau oder Kauf von Wohneigentum verwendet wurde.

Voraussetzung ist, dass das Wohneigentum von dem Zulageberechtigten selbst genutzt wird und seinen Hauptwohnsitz bildet.

Auch Ausbaumaßnahmen, bei denen eine neue Wohnung entsteht – zum Beispiel im Dachgeschoss – werden gefördert.

Außerdem darf das geförderte Guthaben eingesetzt werden für

- den Erwerb von eigentumsähnlichen lebenslangen Wohnrechten, zum Beispiel in Seniorenheimen, und
- den Erwerb von weiteren Genossenschaftsanteilen an einer im Genossenschaftsregister eingetragenen Wohnungsgenossenschaft, wenn der/die Zulageberechtigte die Genossenschaftswohnung selbst nutzt.

Das geförderte Guthaben kann auch für bestimmte Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen verwendet werden:

- den alters- beziehungsweise behindertengerechten Umbau (sogenannter barriere-reduzierender Umbau) der selbstgenutzten Immobilie, wobei die zweckgerechte Verwendung durch einen Sachverständigen, bei Einzelmaßnahmen durch ein Fachunternehmen bestätigt wird,
- die energetische Modernisierung (im Sinne des § 35c Absatz 1 Satz 3 und 4 EStG) der selbstgenutzten Immobilie, die von einem Fachunternehmen ausgeführt wird, sofern eine Doppelförderung ausgeschlossen ist.

4. Darf man immer Kapital aus einem Altersvorsorgevertrag entnehmen und für die Baufinanzierung einsetzen?

Das Gesetz lässt eine Entnahme zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken bis zum Beginn der Auszahlungsphase aus allen Altersvorsorgeverträgen zu.

Ab 2027 dürfen jedoch Anbieter von Altersvorsorgeverträgen, die auf eine Geldrente gerichtet sind, die Entnahme für das selbstgenutzte Wohneigentum vertraglich ausschließen. Die Verwendung des geförderten Kapitals aus einem solchen Altersvorsorgevertrag (zum Beispiel einem Altersvorsorgedepot) für eine selbstgenutzte Immobilie bleibt jedoch möglich, wenn dieses geförderte Kapital zuvor auf einen Altersvorsorge-Bausparvertrag übertragen wird. Eine solche Kapitalübertragung darf vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Aus jedem Altersvorsorge-Bausparvertrag kann dann die Entnahme des Kapitals zur Verwendung für das selbstgenutzte Wohneigentum erfolgen. Zudem kann der Zulageberechtigte ein Altersvorsorge-Darlehen der Bausparkasse in Anspruch nehmen und so auch in der Darlehensphase von der staatlichen Förderung profitieren. Auf diese Weise hat der Gesetzgeber die Eigenheimrenten-Förderung mit der Reform der privaten Altersvorsorge bei den Bausparkassen als den darauf spezialisierten Anbietern konzentriert.

5. Gibt es Einkommensgrenzen für die Förderung?

Nein, jeder Förderberechtigte erhält die Zulagen beziehungsweise Steuerermäßigungen unabhängig von seinem Einkommen.

6. Wie viel kann man jährlich in einen Eigenheimrentenvertrag einzahlen?

Gefördert werden Spar- und Tilgungsleistungen von maximal 1.800 Euro jährlich. Die zulässigen Sparleistungen auf jeden Altersvorsorgevertrag, also auch auf den Altersvorsorge-Bausparvertrag, sind jedoch auf 6.840 Euro jährlich begrenzt, zuzüglich möglicher Zulagen oder Zinsen. Tilgungsleistungen auf das spätere Darlehen sind hingegen in unbegrenzter Höhe zulässig. Kapitalübertragungen im Rahmen von Anbieterwechseln, um das Kapital für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung zu nutzen, sind ebenfalls nicht begrenzt.

7. Wie kommt man in den Genuss der Altersvorsorgezulagen?

Für Grund- und Kinderzulagen ist ein Antrag auf Altersvorsorgezulagen erforderlich, den der Produktanbieter zur Verfügung stellt.

Tipp:

Es besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf das Dauerzulageverfahren zu stellen. Damit ermächtigen Sparer ihren Produktanbieter (zum Beispiel ihre Bausparkasse), die Zulagen jedes Jahr bei der staatlichen Zulagenstelle zu beantragen. Ändern sich persönliche Verhältnisse, müssen Sparer dies ihrem Produktanbieter mitteilen. Das liegt im eigenen Interesse, denn nur so können sie sich zum Beispiel die Kinderzulage für ein neugeborenes Kind sichern.

8. Wie kommt man in den Genuss der Steuervorteile?

Bausparer und andere Vorsorgende können die geförderten Spar- sowie Tilgungsleistungen für Eigenheimrentenverträge sowie die zustehenden Zulagen als Sonderausgaben im Rahmen der Steuererklärung geltend machen. Ein förderberechtigter Elternteil mit zwei Kindern, der 1.800 Euro jährlich spart oder tilgt, kann somit einen Sonderausgabenabzug von 2.940 Euro (1.800 Euro + 540 Euro + 300 Euro + 300 Euro) geltend machen. Das Finanzamt führt von Amts wegen eine „Günstigerprüfung“ durch. Übersteigt der Steuervorteil die Höhe der Zulagen, wird die über die Zulagen hinausgehende Steuerermäßigung zusätzlich gewährt.

Tipp:

Wer einen Eigenheimrentenvertrag abschließt, kann sich von seinem Berater den zusätzlichen Steuervorteil berechnen lassen.

9. Kann man für Sparleistungen auf einen Altersvorsorge-Bausparvertrag auch Wohnungsbauprämie erhalten?

Der Gesetzgeber schließt diese Möglichkeit nicht aus. Ein mit der Wohnungsbauprämie geförderter Bausparvertrag unterliegt jedoch anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Es kann insbesondere ein mit Wohnungsbauprämie geförderter Bausparvertrag für zahlreiche wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden, die über die zulässige wohnungswirtschaftliche Verwendung bei Eigenheimrentenverträgen hinausgehen.

Tipp:

Einfacher ist es, für prämiensberechtigten Sparbeträge zusätzlich zum Altersvorsorge-Bausparvertrag einen gesonderten klassischen Bausparvertrag abzuschließen. Dieser kann auch für sämtliche wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen nach dem Wohnungsbauprämien-Gesetz eingesetzt werden. Bausparer, die bei Abschluss des Vertrages ihr 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, können einmalig nach sieben Jahren über ihr mit der Wohnungsbauprämie gefördertes Bausparguthaben sogar zu beliebigen Zwecken verfügen.

10. Was passiert, wenn man einen Altersvorsorge-Bausparvertrag abgeschlossen hat, später aber doch kein Wohneigentum erwerben möchte?

Kein Problem. Wird der Altersvorsorge-Bausparvertrag nicht wohnungswirtschaftlich verwendet und besteht er noch bis zum Rentenalter fort, erhält der Bausparer auf Basis des angesparten Guthabens – je nach den vertraglichen Vereinbarungen – monatliche Geldleistungen aufgrund eines bis mindestens zum 85. Lebensjahr laufenden Auszahlungsplans oder eine niedrigere, aber dafür lebenslange Geldrente. Möglich ist zudem eine Übertragung des angesparten Bausparguthabens auf einen anderen Altersvorsorgevertrag.



7 Pluspunkte auf einen Blick

- Selbstgenutztes Wohneigentum ist die einzige Form der privaten Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren und nicht erst im Rentenalter genießen kann.
- Bei Eigenheimrentenverträgen fördert der Staat sowohl die Sparleistungen zum gezielten Aufbau von Eigenkapital als auch die späteren Tilgungsleistungen – so können die Finanzierungskosten für das selbstgenutzte Wohneigentum erheblich gesenkt werden.
- Wertzuwächse der Immobilie bleiben beim selbstgenutzten Wohneigentum steuerfrei.
- Selbstgenutztes Wohneigentum ist eine stabile und renditestarke Form der privaten Altersvorsorge. Wohneigentümer verfügen bei Erreichen des Rentenalters meist über ein höheres Vermögen als vergleichbare Mieterhaushalte.*
- Die Eigenheimrente bietet im Gegensatz zu einer Geldrente Inflationsschutz, weil Eigentümer keine inflationsbedingten Mietsteigerungen zu befürchten haben.
- Bei der Eigenheimrente bleibt das angesparte Vermögen in der Immobilie erhalten. Demgegenüber wird bei einer Geldrente das erwirtschaftete Kapital im Alter durch Rentenzahlungen oder den Auszahlungsplan aufgebraucht.
- Die Immobilie ist im Unterschied zur Geldrente frei vererbbar.

* Empirica, „Rentable Altersvorsorge mit selbstgenutztem Wohneigentum“, Oktober 2025: <https://www.bausparkassen.de/wp-content/uploads/2026/02/Rentable-Altersvorsorge-mit-Wohneigentum-v.pdf>



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: +49 (030) 59 00 91 500
info@vdpb.de
www.bausparkassen.de

 @bausparkoenig

in Verband der Privaten Bausparkassen