

Wohn-Riester-Bausparvertrag - Schattenvertrag zur Ermittlung des förderfähigen Anteils, Bausparsumme 75.000 €

Ansparphase

Datum (Monat/ Jahr; Stand jeweils Monats- bzw. Kalenderjahresende)	Sparbeitrag insgesamt	förderfähiger Sparbeitrag	Sonderzahlungen	Riester-Zulage	Abschlussgebühr - anteilig-	Kontogebühr etc. - anteilig-	Zinsgutschrift	Kontostand (förderfähiger Vertragsteil)
Februar 13	187,50	146,75	0,00		-117,00	0,00		29,75
März 13	187,50	146,75	0,00					176,50
April 13	187,50	146,75	0,00					323,25
Mai 13	187,50	146,75	0,00					470,00
Juni 13	187,50	146,75	0,00					616,75
Juli 13	187,50	146,75	0,00					763,50
August 13	187,50	146,75	0,00					910,25
September 13	187,50	146,75	0,00					1.057,00
Oktober 13	187,50	146,75	0,00					1.203,75
November 13	187,50	146,75	0,00					1.350,50
Dezember 13	187,50	146,75	0,00				5,75	1.503,00
Januar 14	187,50	146,75	0,00					1.649,75
Februar 14	187,50	146,75	0,00		-117,00			1.679,50
März 14	187,50	146,75	0,00					1.826,25
April 14	187,50	146,75	0,00					1.973,00
Mai 14	187,50	146,75	0,00	339,00				2.458,75
Juni 14	187,50	146,75	0,00					2.605,50
Juli 14	187,50	146,75	0,00					2.752,25
August 14	187,50	146,75	0,00					2.899,00
September 14	187,50	146,75	0,00					3.045,75
Oktober 14	187,50	146,75	0,00					3.192,50
November 14	187,50	146,75	0,00					3.339,25
Dezember 14	187,50	146,75	0,00				24,25	3.510,25
2015	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00	-117,00		44,32	5.537,57
2016	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00	-117,00		64,59	7.585,16
2017	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00	-117,00		85,07	9.653,23
2018	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00			106,72	11.859,95
2019	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00			128,79	14.088,74
2020	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00			151,08	16.339,82
2021	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00			173,59	18.613,41
2022	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00			196,32	20.909,73
2023	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00			219,29	23.229,02
2024	2.250,00	1.761,00	0,00	339,00			242,48	25.571,50
2025	1.500,00	1.174,00	0,00	339,00			174,89	27.259,39

Tatsächlich zahlt der Bausparer monatlich 187,50 € aus eigenen Mitteln auf den Vertrag. Förderfähig ist aber nur ein monatlicher Betrag von 146,75 € bzw. ein Sparbeitrag aus Eigenmitteln von 1.761 Euro pro Jahr. Hinzu kommen die Zulagen, die dem Vertrag grundsätzlich frühestens im Folgejahr gutgeschrieben werden. Auf das Schattenkonto fließen daher nur die förderfähigen Beiträge und Zulagen. Die Abschluss- und Vertragskosten werden anteilig (je nach Höhe der Relation zwischen dem Förderfähigen und dem tatsächlichen Sparbeitrag) aufgeteilt. Ändert sich die Höhe des förderfähigen Sparbetrags im Laufe der Jahre, muss die Relation und die Höhe des förderfähigen Sparbeitrags für das betreffende Kalenderjahr neu berechnet werden.

Die volle Abschlussgebühr beträgt 1 % der Bausparsumme verteilt auf die ersten 5 Jahre; das sind im Musterfall 750 € bzw. 150 € in den ersten 5 Jahren. Da aber nur 78 % der Einzahlungen förderfähig sind, fallen für den geförderten Teil auch nur anteilige Gebühren an, d.h. 585 € Abschlussgebühr insgesamt, verteilt auf 5 Jahresraten à 117 Euro. Auch andere Vertragskosten wären im gleichen Verhältnis aufzuteilen.

Zu Tilgungsbeginn wird das angesparte Guthaben aus dem Schattenkonto als Entnahmebetrag auf dem Wohnförderkonto verbucht. Dieses Konto erhöht sich jeweils zum Jahresende um fiktiv Zinsen von zwei Prozent.

Wohn-Riester-Bausparvertrag - Schattenvertrag zur Ermittlung des förderfähigen Anteils, Bausparsumme 75.000 €

Tilgungsphase

	Tilgungsbeitrag insg	förderfähiger Tilgungsbeitrag	entfällt	Zulagen	Darlehensgebühr (anteilig)	Kontogebühr etc. -anteilig-	entfällt	Restschuld Darlehen (nachrichtlich)	Einzahlungen Wohnförderkonto	Stand Wohnförderkonto	Zinsen Wohnförderkonto pro Jahr
								-41.347,28	27.259,39		
Ende 2025	1.396,00	587,00			entfällt	entfällt		-40.354,22		27.804,58	545,19
Mai 2026				339,00					926,00	28.730,58	
Ende 2026	4.188,00	1.761,00						-36.970,50		29.305,19	574,61
Mai 2027				339,00					2.100,00	31.405,19	
Ende 2027	4.188,00	1.761,00						-33.485,62		32.033,29	628,10
Mai 2028				339,00					2.100,00	34.133,29	
Ende 2028	4.188,00	1.761,00						-29.896,53		34.815,96	682,67
Mai 2029				339,00					2.100,00	36.915,96	
Ende 2029	4.188,00	1.761,00						-26.200,12		37.654,28	738,32
Mai 2030				339,00					2.100,00	39.754,28	
Ende 2030	4.188,00	1.761,00						-22.393,17		40.549,36	795,09
Mai 2031				339,00					2.100,00	42.649,36	
Ende 2031	4.188,00	1.761,00						-18.472,39		43.502,35	852,99
Mai 2032				339,00					2.100,00	45.602,35	
Ende 2032	4.188,00	1.761,00						-14.434,37		46.514,40	912,05
Mai 2033				339,00					2.100,00	48.614,40	
Ende 2033	4.188,00	1.946,00						-10.464,03		49.586,69	972,29
Mai 2034				154,00					2.100,00	51.686,69	
Ende 2034	4.188,00	1.946,00						-6.374,96		52.720,42	1.033,73
Mai 2035				154,00					2.100,00	54.820,42	
Ende 2035	4.188,00	1.946,00						-2.163,62		55.916,83	1.096,41
Mai 2036				154,00					2.100,00	58.016,83	
Ende 2036	2.009,62	1.946,00						0,00		59.177,16	1.160,34
Mai 2037				154,00					2.100,00	61.277,16	
Ende 2037	0,00	0,00						0,00		62.502,71	1.225,54
Mai 2038									0,00	62.502,71	
Ende 2038								0,00		63.752,76	1.250,05
Mai 2039									0,00	63.752,76	
Ende 2039								0,00		65.027,82	1.275,06

Zudem werden die in der Tilgungsphase geleisteten Tilgungsbeiträge (Eigenbeiträge plus Zulagen) bis zum Förderhöchstbetrag von 2.100 Euro auf dem Wohnförderkonto verbucht. Die Einzahlung auf dem Konto erfolgt aber erst, wenn die Bausparkasse von der Zulagenstelle informiert wurde. Diese Info liegt den Kassen frühestens im Jahr nach Leistung der Einzahlungen vor. Daher werden auch die jährlichen Tilgungsbeiträge erst dann auf dem Konto verbucht. Im Musterfall ist ÖKO-TEST davon ausgegangen, dass die Beiträge zum selben Termin verbucht werden, in dem auch die Zulage für das betreffende Kalenderjahr von der Zulagenstelle ausgezahlt wurde. Das ist im Musterfall immer der Mai des Folgejahres.

Nach Tilgung des Bauspardarlehen wird das Wohnförderkonto von der Zulagenstelle fortgeführt. In manchen Fällen kann es sein, dass dem Bausparer für das letzte Tilgungsjahr noch Zulagen zustehen. Wenn der Vertrag längst beendet ist, werden sie dem Bausparer direkt ausgezahlt. Gleichzeitig werden die Zulagen aber auf dem Wohnförderkonto verbucht. Das Konto wird bis Rentenbeginn fortgeführt und letztmalig zu Renten - bzw. Versteuerungsbeginn mit 2 Prozent verzinst.

Zu Tilgungsbeginn wird das angesparte Guthaben aus dem Schattenkonto als Entnahmebetrag auf dem Wohnförderkonto verbucht. Dieses Konto erhöht sich jeweils zum Jahresende um fiktiv Zinsen von zwei Prozent.



Das Wohnförderkonto

Mit der Wohn-Riester-Förderung will der Staat Häuslebauer stärker unterstützen. Doch weil die geförderten Tilgungsbeiträge quasi steuerfrei in die Immobilie fließen, müssen Wohn-Riester-Sparer für das geförderte Kapital später Steuern zahlen. Die Anbieter sind daher verpflichtet, für jeden Wohn-Riester-Vertrag ein eigenes Wohnförderkonto zu führen. Darauf werden die geförderten Tilgungsleistungen sowie die Zulagen verbucht.

Die Frage ist nur, wann und wie das geschieht. So viel ist klar: Der Entnahmebetrag, der als Eigenkapital dient und das Darlehen verringert, wird bei Til-

gungsbeginn auf dem Konto verbucht. Alle Tilgungsleistungen werden dagegen erst erfasst, wenn beim Anbieter auch die Bestätigung der Zulagenstelle vorliegt, ob bzw. bis zu welcher Höhe sie gefördert werden. Das passiert aber frühestens ein Jahr, maximal Anfang des dritten Jahres nach Einzahlung der Tilgungsbeiträge auf den Vertrag. Stehen dem Kunden nach Darlehenstilgung noch Zulagen zu, werden sie an den Wohn-Riester-Finanzierer ausgezahlt, aber gleichzeitig auf dem Wohnförderkonto verbucht. Das wird nach Darlehenstilgung nämlich bei der Zulagenstelle weitergeführt.

Offen ist jedoch, wie die Zahlungen und vor allem die Vertragskosten bei Bausparverträgen aufzuteilen sind, wenn der Sparer mehr als den Förderhöchstbetrag von 2.100 Euro (minus Zulagen) auf den Vertrag zahlt. Von der Zentralen Zulagenstelle erhielt ÖKO-TEST dazu keine befriedigende Auskunft. Denn wirklich verbindliche Angaben dazu gibt es bislang noch nicht. Einige Bausparkassen verwenden für die Aufteilung der Beiträge in der Sparphase die so genannte GDV-Formel (siehe „Der lange Arm der Versicherungslobby, ÖKO-TEST-Magazin 4/2013, Seite 125). Diese ist aber vergleichsweise kompliziert. ÖKO-TEST plädiert da-

her für die Führung eines so genannten „Schattenkontos“ für die Sparphase, auf dem nur die förderfähigen Beiträge und Zulagen verbucht und verzinst werden. Das ist einfacher und transparenter als die GDV-Formel. Außerdem können auch die Bausparer so leichter nachvollziehen, wie viel Kapital sie ausschließlich mit Förderung angespart haben. Denn diese Summe muss ab Tilgungsbeginn als so genannter Entnahmebetrag auf dem Wohnförderkonto verbucht werden.

Theoretisch ist das Schattenkonto leicht zu führen. Denn auf das Schattenkonto fließt maximal der Förderhöchstbetrag von 2.100 Euro.

Allerdings müssen auch die Vertragskosten anteilig auf den geförderten und nicht geförderten Vertragsteil aufgeteilt werden. Dafür muss zunächst ermittelt werden, wie viel der Sparer nach den Riester-Regeln überhaupt aus eigenen Mitteln aufbringen muss. Das wiederum ist kein leichtes Unterfangen. Denn die Förderregeln sind kompliziert. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher primär dazu bestimmt, den Bausparkassen aufzuzeigen, wie aus ÖKO-TEST-Sicht bei übersparten Verträgen vorgegangen werden sollte. Sie können aber auch interessierten Bausparern helfen, die Förderregeln und die Aufteilung der Beiträge bei übersparten Verträgen zu verstehen.

Wichtig: Im Musterfall 1 gibt es die nachfolgend aufgezeigten Probleme nicht. Denn hier fließen nur förderfähige Beiträge auf das Konto

Grundsätzlich gilt: Welche Einzahlungen bei Wohn-Riester-Bausparverträgen in der Anspar- und Tilgungsphase förderfähig sind, hängt von Einkommen und Familienstand des Riester-Sparers ab. Nach den Förderregeln muss jeder Riester-Kunde einen eigenen Vertrag abschließen und dafür vier Prozent seines Vorjahresbruttoeinkommens aufbringen. Davon gehen aber noch die Zulagen ab. Bei Familien ist daher zunächst zu ermitteln, wie viele Kinder das Ehepaar hat und welcher Elternteil sich die Kinderzulagen gutschreiben lässt (siehe Kasten A: Faktoren für die Aufteilung der Einzahlungen und Kosten bei übersparten Bausparverträgen⁹). Im Musterfall hat die Familie zwei Kinder, eines ist vor 2008, eines danach geboren. Die beiden Eltern teilen sich die Zu-

lagengutschrift für die Kinder zudem auf: Der Vater, dessen Mustervertrag ÖKO-TEST hier abbildet, lässt sich die Kinderzulage für das ältere, vor 2008 geborene Kind gutschreiben. Die Zulage für das andere Kind erhält die Mutter. Deren Vertrag bilden wir aus Vereinfachungsgründen nicht ab. Denn die Prinzipien für die Führung des Wohnförderkontos sind identisch.

Im Musterfall verdient der Ehemann 35.000 Euro und hat Anspruch auf eine Grundzulage von 154 Euro sowie auf eine Kinderzulage von 185 Euro. Das macht 339 Euro an Zulagen pro Jahr. Die Kinderzulage fließt aber nur, solange das Kind noch kindergeldberechtigt ist. Im Musterfall gilt das bis einschließlich 2031. Nach den Riester-Regeln muss der Mann mindestens vier Prozent seines Bruttoeinkommens abzüglich Zulagen aus eigenen Mitteln aufbringen, um die volle staatliche Förderung zu erhalten. Im Minimum muss er daher pro Jahr mindestens 1.061 Euro auf den Vertrag einzahlen (1.400 Euro abzüglich 339 Euro an Zulagen). Maximal kann er 2.100 Euro abzüglich Zulagen mit Förderung sparen. Das sind in seinem Fall 1.761 Euro pro Jahr an eigenen Beiträgen oder umgerechnet 146,75 Euro pro Monat (siehe Kasten A: So wir der Mindest- und der Höchstspar- bzw. Tilgungsbeitrag ermittelt).

Anhand dieser Basisdaten (siehe Kasten C: Schlüssel für die Aufteilung der Kosten bei übersparten Verträgen) lässt sich dann ermitteln, wie viel Prozent der Einzahlungen förderfähig sind und wie viel Prozent nicht. Im Musterfall hat er einen Bausparvertrag über 75.000 Euro abgeschlossen, auf den er monatlich

187,50 Euro (jährlich 2.250 Euro) aus eigenen Mitteln einzahlte. Förderfähig sind aber nur 146,50 Euro bzw. 1.761 Euro pro Jahr. Um zu ermitteln, wie viel Kapital er bis Zuteilung aus förderfähigen Mitteln angespart hat, lässt ÖKO-TEST daher auch nur diesen förderfähigen Betrag auf ein so genanntes Schattenkonto fließen, das ansonsten die gleichen Konditionen hat wie der abgeschlossene Vertrag. Die Vertragskosten müssen allerdings auf den förderfähigen und den übersparten Teil aufgeteilt werden. Dazu werden die förderfähigen Einzahlungen in Relation zu den tatsächlichen Einzahlungen gesetzt. Im Musterfall sind lediglich rund 78 Prozent der Einzahlungen förderfähig. Folglich werden auch nur 78 Prozent aller Kosten auf dem Schattenkonto verbucht.

Anders als bei der GDV-Formel lässt ÖKO-TEST Zusatzkosten, wie die Gebühren für eine Kundenzeitschrift oder etwaige Beiträge für eine Risikolebensversicherung, aber nicht komplett unter den Tisch fallen. Auch diese werden anteilig auf dem Schattenkonto verbucht. Der Grund: Würden nur förderfähige Beiträge auf den Bausparvertrag fließen, wie im Musterfall 1, würden diese Zusatzkosten die Summe des angesparten Kapitals bei Zuteilung schmälern. Das gleiche Prinzip sollte daher auch für übersparte Verträge gelten. Andernfalls bildet der Kunde nämlich mehr Kapital, das später auf dem Wohnförderkonto verbucht wird und zu versteuern ist, während die Zusatzkosten nur aus dem nicht geförderten Teil bestritten werden. Das wäre ein Plus für den Staat und ein Nachteil für den Kunden.

Die Relation zwischen förderfähigen und tatsächlich gezahlten Beiträgen ist - anders als in unserem Musterfall - in der Praxis allerdings selten konstant. Ändert sich das Einkommen des Sparer oder die familiären Verhältnisse, kann sich auch der notwenige bzw. förderfähige Eigenanteil ändern, zum Beispiel wenn die Familie ein weiteres Kind bekommt und daher Anspruch auf höhere Zulagen hat. Denn müsste der Sparer nämlich weniger an Eigenbeitrag aufbringen. Deshalb müsste in diesem Fall ab dem Änderungsjahr neu gerechnet werden, wie viel Prozent der tatsächlichen Einzahlungen unter neuen Bedingungen förderfähig sind. Auch die Höhe der Kostenanteile, die auf dem Schattenkonto zu verbuchen sind, müssen ab Änderungstermin angepasst werden. Ansonsten wird das Schattenkonto fortgeführt.

Ab Tilgungsbeginn wird das mit Förderung angesparte Kapital dann als Entnahmebetrag auf dem Wohnförderkonto verbucht und zu Kalenderjahresende erstmals mit 2 Prozent verzinst. In den Folgejahren fließen dann zusätzlich die Tilgungsbeträge auf das Konto. Aber auch hier muss wieder sorgfältig zwischen tatsächlichen und förderfähigen Beiträgen getrennt werden (siehe Kasten D: Schlüssel für die Aufteilung der Tilgungsbeiträge bei übersparten Verträgen). Dabei ist eine weitere Besonderheit zu beachten: Förderfähig ist nicht die gesamte Bausparrate, die der Bausparer in der Tilgungsphase aufbringt, sondern nur der darin enthaltene tatsächliche Tilgungsanteil. Daher müssen aus der Bausparrate zunächst

die Zinskosten herausgerechnet werden. Nur der Rest der Rate gilt als Tilgungsbeitrag. Ist der Tilgungsbeitrag eines Jahres höher als jener Betrag, den der Bausparer nach den Riester-Regeln maximal aus eigenen Mitteln aufbringen muss, wird wiederum nur der förderfähige Eigenbeitrag sowie die Zulagen (maximal insgesamt 2.100 Euro) als Tilgungsbeitrag auf dem Wohnförderkonto verbucht. Im Musterfall beträgt die Tilgungsrate zum Beispiel insgesamt 4.188 Euro pro Jahr. Damit verbleibt auch nach Abzug der Zinskosten noch ein Tilgungsanteil von weit mehr als 2.100 Euro pro Jahr. Der Bausparer muss aber nur 1.761 Euro aus eigenen Mitteln an Tilgungsleistung aufbringen. Folglich wird auch nur dieser Betrag plus die Zulagen (339 Euro) auf dem Wohnförderkonto verbucht. Die Einzahlung auf dem Wohnförderkonto erfolgt zudem nicht in dem Jahr, in dem der Bausparer seine Tilgungsbeiträge tatsächlich überweist, sondern grundsätzlich erst wenn der Bausparkasse auch die Mitteilung der Zulagenstelle über die Bewilligung Förderung für das betreffende Kalenderjahr vorliegt. Hat der Bausparer einen Dauerzulageantrag erteilt, liegt die Mitteilung frühestens im Folgejahr vor. Beantragt er seine Zulagen noch jährlich, kann es sogar sein, dass diese Mitteilung erst drei Jahre nach Überweisung der Tilgungsrate vorliegt.

ÖKO-TEST hat im Musterfall unterstellt, dass ein Dauerzulageantrag vorliegt. Dementsprechend wurden die Tilgungsbeiträge jeweils bei Zulagengutschrift im Mai des Folgejahres auf dem Wohnförderkonto verbucht.

Wichtig: Auch in der Tilgungsphase kann sich die Relation aus förderfähigem und tatsächlich geleistetem Tilgungsbeitrag ändern. Das passiert im Musterfall ab dem Jahr 2032, weil der Anspruch auf Kinderzulage entfällt. Der Bausparer hat ab diesem Jahr daher nur noch Anspruch auf Grundzulage von 154 Euro. Dementsprechend steigt der Anteil an eigenen förderfähigen Tilgungsleistungen auf 1.946 Euro. Bringt er weniger Tilgungsleistung auf,



muss wiederum neu gerechnet werden. Dann werden nämlich die tatsächlichen Tilgungsleistungen auf dem Wohnförderkonto verbucht. Zudem muss die Gegenprobe gemacht werden, ob er noch so viel an Tilgungsleistung zahlt, wie seinen Mindestbeitrag zum Erhalt der vollen Förderung entspricht. Das wären im Musterfall 1061 Euro pro Jahr. Zahlt er weniger an Tilgung, wird nämlich auch die Zulage im nachfolgenden Kalenderjahr anteilig gekürzt. Das ist in unserem Musterfall jedoch nicht der Fall. Hier zahlt der Sparer bis zum Schluss so viel, dass er volle Förderung erhält.

Sobald das Bauspardarlehen getilgt und der Vertrag beendet ist, übergibt die Bausparkasse das Wohnförderkonto der Zu-

lagenstelle, die es bis Rentenbeginn fortführt. Bis zu diesem Termin wird das Guthaben auf dem Wohnförderkonto zum Kalenderjahresende immer mit einem fiktiven Zins von zwei Prozent verzinst, letztmalig zu Renten- bzw. Auszahlungsbeginn. Ab dann erfolgt keine weitere Erhöhung, sondern das Konto wird – wahlweise auf einen Schlag oder in jährlichen Raten – durch die Versteuerung abgebaut.

Oft wurden aber im letzten Tilgungsjahr noch Bei-

träge geleistet, für die dem Bausparer noch Förderung zusteht. Sofern der Vertrag bereits beendet wurde, werden diese Zulagen dann direkt an den Bausparer ausgezahlt, gleichzeitig aber auch auf dem Wohnförderkonto erfasst. Das ist auch im Musterfall so. Für das letzte Tilgungsjahr (2036) stehen unserem Musterkunden noch 154 Euro Zulage zu. Die erhöhen im Jahr 2037 das Wohnförderkonto.

Offen ist allerdings, ob der Bausparer für das letzte Tilgungsjahr überhaupt noch Zulagen beantragen will und muss. Oft ist im letzten Tilgungsjahr nur noch eine kleine Restrate zu leisten. Dafür lohnt sich die Inanspruchnahme der Förderung meist nicht. Nach ÖKO-TEST-Ansicht soll-

ten Bausparer dann für diesen Restbetrag auf Förderung verzichten – und einen erteilten Dauerzulageantrag gegebenenfalls widerrufen.

Ein weiteres Problem kann nach Ende der Ansparphase auftreten. Meist erfolgt die Zuteilung nicht zum Jahresbeginn oder – ende sondern mitten im Kalenderjahr. Im Musterfall wird der Vertrag zum Beispiel bis August bespart, ab September erfolgt dann die Tilgung. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass dennoch nicht mehr als der Förderhöchstbetrag (abzüglich Zulagen) auf dem Wohnförderkonto verbucht wird. Denn ein Teil der förderfähigen Beiträge des jeweiligen Kalenderjahres (Im Musterfall die Beiträge für die ersten acht Monate) ist ja schon im angesparten Guthaben bzw. dem Entnahmebetrag enthalten, der bei Zuteilung auf dem Wohnförderkonto eingestellt wird. Deshalb sind in diesem Fall auch nur die verbleibenden förderfähigen Monatsraten (im Musterfall 587 Euro) als Tilgungsbeitrag zu verbuchen – auch wenn der Kunde de facto ab Tilgungsbeginn meist sehr viel höhere Beiträge zahlt. Einige Bausparkassen rechnen jedoch ab Tilgungsbeginn neu und stellen die vollen Tilgungsbeiträge zusätzlich in das Wohnförderkonto. Das führt letztendlich jedoch dazu, dass im Zuteilungsjahr versehentlich weit mehr als der Förderhöchstbetrag auf das Wohnförderkonto fließt. Um das zu verhindern, sollten die Bausparkassen daher immer genau prüfen, ob die Gesamtsumme der verbuchten Eigenbeiträge im Zuteilungsjahr nicht eventuell zu hoch angesetzt wurde. Bei einigen Kassen im Test war dies der Fall.

Faktoren für die Aufteilung der Einzahlungen und Kosten bei übersparten Bausparverträgen

Modellfall 2, Sofortfinanzierung, Vertrag des Mannes

A) Faktoren für die Aufteilung der Einzahlungen und Kosten bei übersparten Bausparverträgen

Anspruch auf Zulagen	Anzahl je Vertrag	Höhe der Zulage	Zulagen fließen bis
Erwachsener	1	154,00 €	Rentenbeginn
Anzahl Kinder (Geburt vor 2008)	1	185,00 €	solange kindergeldberechtigt
Anzahl Kinder (Geburt ab 2008)	0	300,00 €	solange kindergeldberechtigt
Anspruch auf Zulagen insgesamt im Musterfall 2		339,00 €	

B) So wird der Mindest- und der Höchstspar- bzw. Tilgungsbeitrag ermittelt

Jahresbruttoeinkommen Vorjahr	Mindestspar-/Tilgungsbeitrag pro Jahr inklusive Zulagen	in Euro im Musterfall	Mindestspar-/ Tilgungsbeitrag abzüglich Zulagen pro Jahr im Musterfall	Mindesteigenbeitrag pro Monat abzüglich Zulagen im Musterfall
35.000 Euro	4 % vom Bruttoeinkommen	1.400 €	1.061 €	88,42 €
	Höchstsparbeitrag pro Jahr inklusive Zulagen	in Euro	Höchstspar-/Tilgungsbeitrag abzüglich Zulagen pro Jahr im Musterfall	Höchsteigenbeitrag abzüglich Zulagen pro Monat im Musterfall
	2.100 €	2.100 €	1.761 €	146,75 €

C) Schlüssel für die Aufteilung der Kosten bei übersparten Verträgen

tatsächlich gezahlte Sparbeiträge	förderfähige Sparbeiträge (ohne Zulagen)	davon förderfähig im Musterfall
187,50 € pro Monat im Musterfall	146,75 € pro Monat im Musterfall	78,27%
2.250 € pro Jahr im Musterfall	1.761 € pro Jahr im Musterfall	78,27%

D) Schlüssel für die Aufteilung der Tilgungsbeiträge bei übersparten Verträgen

tatsächlich gezahlte Tilgungsbeiträge	förderfähige Tilgungsbeiträge ohne Zulagen	maximale Einzahlung auf Wohnförderkonto
4.188 € pro Jahr abzüglich Zinskosten im Musterfall	Rate Baudarlehen abzüglich Zinskosten, max. 2.100 € abzüglich Zulagen	2.100 €
2.009,62 € reine Tilgungsbeiträge letztes Tilgungsjahr im Musterfall	noch gezahlte Raten abzüglich Zinskosten	2.100 € bzw. tatsächliche Beiträge plus anteilige Zulage, falls die Tilgungsleistungen unter dem Mindesteigenbeitrag liegen