

BAUSPAREN – DER GROÖE RATGEBER



8/27/2015

Ratgeber rund ums Bausparen

Dieser Ratgeber wurde erstellt von

versicherungen-sparvergleich.de
online Versicherungsmakler

Einem Gemeinschaftsprojekt von Der Fairsicherungsladen GmbH und Planquadrat F GmbH

Bausparen – Der große Ratgeber

INHALTSVERZEICHNIS

Überschrift 2 zwei	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Überschrift 3 drei	Fehler! Textmarke nicht definiert.
BAUSPAREN	2
Bausparen - Welche Besonderheiten gibt es zu berücksichtigen?.....	2
Bausparen - Wie funktioniert das?	3
Bausparen - Warum sollte ich bausparen?.....	4
Was ist ein Bausparvertrag?	4
BAUSPAREN - DIE 6 GRÖßTEN BAUSPARFEHLER	5
BAUSPAREN - FÜR WEN LOHNT SICH BAUSPAREN, FÜR WEN LOHNT ES SICH NICHT?.....	6
Bausparen - Wie finde ich die richtige Bausparsumme?	7
Bausparen - Worauf muss ich im Vergleich achten?	8
Bausparen - Worauf sollte ich beim Abschluss achten?	9
BAUSPAREN - BIN ICH EIN KANDIDAT?	10
BAUSPAREN - WELCHE LAUFZEITEN SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN?	11
Bausparen - Kann ich Bausparsumme und Beiträge nachträglich verändern?	12
FÖRDERUNGEN	13
Bausparen - Die Arbeitnehmersparzulage kurz erklärt	13
Bausparen - Die Wohnungsbauprämie kurz erklärt	14
INTERESSANTE FAKTEN.....	15
Bausparen - Welche steuerlichen Aspekte sind zu beachten?.....	15
Bausparen - Ist die Kombination mit einer Risikolebensversicherung sinnvoll?.....	16
Bausparen - Tipps bei Finanzierungen.....	17
PRO UND KONTRA.....	17
Bausparen - Nachteile.....	17
Bausparen Vorteile	18
BAUSPAREN - GEBÜHREN,BEGRIFFE,GLOSSAR.....	19
BAUSPAREN - WARUM ÜBER UNS BEANTRAGEN?	21

BAUSPAREN

Bausparen wird immer beliebter. In der aktuellen Niedrigzinsphase bekommen Sparer bei Banken wenig Zinsen. Bausparen bietet eine optimale Lösung: Mit Renditetarifen Top- Guthabenzinsen erhalten und mit Finanzierungstarifen für später niedrige Zinsen zur Finanzierung sichern. Mit Bausparen liegen Sie in beiden Fällen goldrichtig:

Zwischen diesen zwei Arten von Bausparverträgen muss man also grundsätzlich unterscheiden und diese auf seine Ziele anpassen. Wenn man beispielsweise einfach nur vermögenswirksame Leistung anlegen will und diese nach Ablauf der Wartefrist sich einfach auszahlen lassen möchte, wäre der Renditebausparvertrag am besten. Wenn man dagegen vor hat sich ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, eine Eigentumswohnung zu erwerben oder sonstige wohnwirtschaftliche Verwendungen im Auge hat (natürlich geht auch sanieren), dann sollte man sich die günstigen Kreditzinsen sichern: mit einem Finanzierungsbausparvertrag. Diese Finanzierung Bausparverträge haben auch die gleich Kostenstruktur die Renditesparverträge wobei die Kosten natürlich im Hintergrund stehen. Nutzen Sie für die Vergleiche der zwei unterschiedlichen Bauspararten gerne unseren unabhängigen Vergleichsrechner und schauen Sie sich an welche Lösung für Sie interessant ist, bei Fragen oder wenn Sie ein Beratungswunsch haben kontaktieren Sie uns gerne!

Bausparen - Welche Besonderheiten gibt es zu berücksichtigen?

Je nach Tarif gibt es wichtige Besonderheiten beim Bausparen zu berücksichtigen:

Es gibt eigentlich sogar drei Arten von Tarifen bei Bausparkassen,

Renditetarife, Finanzierungtarife und **Mischtarife (Optionstarife)**.

Renditetarife haben einen hohen Guthabenzins und/oder Bonus, dafür muss man falls man den Kredit der Bausparkasse auch haben will, auch hohe Kreditzinsen zahlen.

Optionstarife liegen genau dazwischen, für unentschlossene.

Tipp

Ein Optionstarif ist nicht schlecht. Wenn man unentschlossen ist bietet er sich sogar an, da man meistens innerhalb einer Bausparkasse auch den Tarif wechseln kann und dann einfach von der Bausparkasse nach dem Wechsel so getan wird, als ob man von Anfang an den Wunschtarif hatte. Es ist dann also eher wichtig, sich eine Bausparkasse auszusuchen die auch lukrative Rendite- und Finanzierungstarife anbietet.

Übersicht

Sparertypen	Renditetarif	Optionstarif	Finanzierungstarif
Sicherheit	X	X	X
Planbarkeit	X	X	X
Rendite	X		
niedrige Darlehenszinsen			X
unsicher		X	
Vermögenswirksame Leistungen	X	X	X

Bausparen - Wie funktioniert das?

Bausparen funktioniert nach einem einfachen Prinzip, das schon einige 100 Jahre alt ist. In einer Bausparkasse „treffen“ Leute zusammen, die ein gemeinsames Ziel haben: Sparen.

Meistens für eine eigene Immobilie. Wenn also zum Beispiel tausend Leute zusammen jeden Monat 100 EUR sparen, kommen direkt mal 100.000 EUR zusammen.

So kann also schon im ersten Monat einer der Sparer einen Kredit über 100.000 EUR bekommen und zahlt einfach seine 100 EUR monatlichen Beitrag weiter.

Dann kann im nächsten der zweite Sparer einen Kredit bekommen und so weiter.

Die Bausparidee ist also sehr einfach und funktioniert gerade deswegen so gut und erfolgreich für alle Beteiligten.

Bausparen - Warum sollte ich bausparen?

Sicherheit und Planbarkeit sind die Grundpfeiler des Bausparen. Bausparkassen haben eine große Sicherheit, weil Sie zum einen mit Immobilienkrediten Geld verdienen also Sicherheiten haben und zusätzlich noch der deutschen Bausparkassensicherung unterliegen.

Renditesparverträge sind gegenüber Tagesgeldern und Sparbüchern fast 6 mal so hoch verzinst.

Finanzierungstarife bieten oft bessere Zinskonditionen für die Immobilienfinanzierung als die Hausbank.

Planbarkeit deswegen, weil die Konditionen (Zinsen, Gebühren, Raten, Laufzeit) von Anfang an festgeschrieben sind. Anders als bei Banken, bei die Zinsen meist nur für die ersten 10 Jahre vereinbart und danach neu verhandelt werden. Beim Bausparen weiß man ganz genau, was man wann wie mit dem Bausparvertrag machen kann.

Was ist ein Bausparvertrag?

Ein Bausparvertrag ist grundsätzlich im Grunde nichts anderes als ein Sparvertrag. Nur dass das Bausparkonto eben bei einer Bausparkasse eröffnet wird. Der Anleger ist damit Bausparer.

Die Grundidee war die, dass der Bausparvertrag später dafür eingesetzt wird, dass der Anleger sich nach einer gewissen Sparzeit mit einem niedrigen Darlehnszins von der Bausparkasse eine eigene Immobilie kaufen kann.

Durch das Sparen vorher hat er unter Beweis gestellt, dass es auch eine Kreditrate zurückzahlen kann, sich also quasi als Kreditwürdig erwiesen.

Je nach Bausparkasse ist es möglich, dass nur 30 bis 50 % der Bausparsumme (dem Betrag des Bausparvertrages) selbst gespart werden müssen, den Rest also 50 bis 70 % bekommt man dann als zinsgünstiges Darlehen.

Heutzutage wird der Bausparvertrag auch als sichere Geldanlage genutzt (Renditebausparvertrag) und ist eine gute Alternative zu den kleinen Zinsen auf Sparbüchern. Wenn man auf das Bauspardarlehen verzichtet, bekommt man derzeit sogar bis zu 3,5 % (Laufzeit max. 10 Jahre) Zinsen.

Außerdem eignet sich Bausparen für die Anlage von vermögenswirksamen Leistungen (VL/VWL) sowie für Wohnriester.

Zusätzlich zum Zins ist es möglich, 8,8 % jährliche Wohnungsbauprämie und 9 % Arbeitnehmersparzulage p.a. zu erhalten.

Wie finde ich den richtigen Bausparvertrag und worauf sollte ich im Bausparvergleich achten?

BAUSPAREN - DIE 6 GRÖßTEN BAUSPARFEHLER

Bei Bausparverträgen machen Sparer und auch mancher Verkäufer bewusst oder unbewusst Fehler:

1. **Die Bausparsumme ist zu hoch:** Vielleicht kennen Sie das. Ihr Bauspar- oder Bankvertreter hat Ihnen eine so hohe Bausparsumme verkauft, dass Sie die Mindestzahlung und damit die Zuteilung Ihres Bausparvertrages vermutlich erst in Jahrzehnten erreichen. Wenn Sie dann Geld brauchen, wird der Alte Bausparvertrag schnell gekündigt und ein neuer gemacht.

Tipp: Grundsätzlich sollten Sie einen Bausparvertrag und die Sparraten so berechnen, dass Sie in 7 bis 8 Jahren die Zuteilung erreichen und das Sparguthaben ausgezahlt werden kann.

2. **Die Bausparsumme ist zu niedrig:** Der Bausparvertrag soll zur Geldanlage dienen. Manche Bausparverträge bieten allerdings eine Höherverzinsung nur bis zur Zuteilung und/oder maximal für 8 Jahre an. Ab der Zuteilung wird nur noch der Grundzins bezahlt oder Sie erreichen vielleicht die Zuteilung nicht in diesem Zeitraum. **Es gilt der gleiche Tipp wie bei 1)!**
3. **Der falsche Tarif:** Wahrscheinlich haben Sie und Ihre Bekannten Ihre Bausparverträge bisher bei einem Bausparvertreter, Versicherungsvertreter oder Ihrer Hausbank abgeschlossen. Dort gibt es zwar meistens zwischen drei und fünf Tarife, aber eben nur die des jeweiligen Anbieters. Keine Vergleiche. Woher wissen Sie dann, dass es der richtige Tarif für Sie ist? Zuerst muss geklärt werden, wofür der Bausparvertrag genutzt werden soll – hoher Zins oder zinsgünstiges Darlehen. Dann werden die Tarife verglichen! Hier gibt es große Unterschiede. Wir sparen Ihnen die Zeit, fragen Sie uns an, über uns bekommen Sie Ihren passenden Tarif!
4. **Wechseln?! Wenn Sie bereits einen Bausparvertrag haben und Ihnen wird vorgerechnet, dass der neue Tarif viel besser ist auch wenn Sie noch einmal Abschlussgebühren etc. zahlen ist das so gut wie nie richtig! Meist werden in solchen Berechnungen die bisher gezahlten Gebühren auch gar nicht berücksichtigt. Das gilt auch für einen Wechsel aus einem Alttarif mit hohen Guthabenzinsen. Meist gehen Ihnen diese oder der Bonus durch den Wechsel sogar verloren!**
5. **Die Kündigung eines Bausparvertrages, kurz bevor er zur Zuteilung kommt, oder die 7-Jahresgrenze erreicht ist.** Hier wird meist der Bonus (Höherverzinsung) verloren!
6. **Die Kündigung eines Bausparvertrages, nach der 7-Jahresgrenze,** wenn dadurch der Bonus (Höherverzinsung) verloren geht – besser ist oft, eine Zuteilung zu erreichen, indem man durch eine freiwillige Zuzahlung das Mindestguthaben auffüllt.

BAUSPAREN - FÜR WEN LOHNT SICH BAUSPAREN, FÜR WEN LOHNT ES SICH NICHT?

Bausparen ist fast ein allround-Talent. Bausparen lohnt sich für Sparer,

1. die schnell und gefördert Vermögen aufbauen wollen, für sich selbst, Kinder und Enkel.
2. die sich einen zinsgünstigen Kredit für einen Kauf- oder Bau einer Immobilie sichern möchten
3. die für Renovierungen Ihrer Immobilie sparen möchten.
4. die vermögenswirksame Leistungen VL/VWL anlegen möchten.

Ebenfalls ist es interessant, wenn man bei einem **größeren Vermögen** einen sicheren Baustein als Geldanlage hinzufügen möchte.

Für **ältere Sparer** ist Bausparen interessant wegen Sicherheit, Rendite und Vererbbarkeit an bestimmte Personen.

Es gibt Ehepartnerverträge, sodass junge Paare auch gemeinsam einen Bausparvertrag besparen können.

Nicht geeignet ist Bausparen für Sparer, die nur kurzfristig (unter 5 Jahren) bereit sind einen Bausparvertrag zu besparen. Auch nicht geeignet ist Bausparen wenn man nicht mindestens eines der Ziele Wohneigentum, Renovierung oder Vermögensaufbau hat. Man sollte darüber hinaus bereit sein, monatlich zu sparen.

Ich will....	geeignet	nicht geeignet
Vermögen aufbauen	X	
staatliche Förderung	X	
ein Eigenheim	X	
Sicherheit	X	
Rendite	X	
Vererbbarkeit	X	
Vermögenswirksame Leistungen anlegen	X	
als Eheleute sparen	X	
Renovieren	X	
kurzfristig Geld anlegen		X
nicht monatlich sparen		X

Bausparen - Wie finde ich die richtige Bausparsumme?

Die Bausparsumme ist natürlich abhängig vom Vorhaben und von den Sparraten, die man sich leisten kann.

Als Faustformel gilt grundsätzlich, dass die monatliche Sparrate für den Vertrag mindestens 4 Promille der Bausparsumme sein sollte oder umgekehrt, damit ein Bausparvertrag nach 7 Jahren wie geplant fällig werden kann.

gewünschte Rate : 4 x 1000

Bausparsumme : 1000 x 4

Bausparen - Worauf muss ich im Vergleich achten?

Vergleichsportale/Bausparvergleichsrechner

Vorsicht: Bausparkassen tun alles dafür, um nicht richtig vergleichbar zu sein. Gerade aus diesem Grund werden wir oft für Vergleiche angesprochen. Jede Bausparkasse hat drei bis sieben unterschiedliche Tarife. Diese unterscheiden sich nicht nur mit den Zinsen auf Guthaben- und Kreditteil, sondern auch mit den Mindestbesparungshöhen und Laufzeiten. Derzeit kommt man bei 13 Bausparkassen ca. 75 unterschiedliche Tarife, die LBS der Länder nicht mitgerechnet. Für den einfachen Sparer mit dem Wunsch nach einem lukrativen Tarif eine unüberschaubare Menge.

In Vergleichsrechnern für Bausparen sollte man verschiedene Laufzeiten und verschiedene Raten ausprobieren, da unter Umständen die Ergebnisse variieren. Beim Berechnen variiert man am besten mit Laufzeiten von 7,8 und 10 Jahren. Als Mindestrate sollten 40 EUR monatlich veranschlagt werden, manche Tarife sind auch ab 25 EUR im Monat erhältlich.

Achten Sie nicht nur auf die Laufzeiten und Zinsen. In unseren Rechnern können Sie bis zu drei Tarife markieren und gelangen über Deckungsvergleich in eine Vergleichsübersicht. Darin können Sie sich auch die Einzelnen Tarife mit Guthabenstand und, für das Darlehen, die Zinsen die zu zahlen sind ausrechnen lassen.

Wenn man einen Finanzierungstarif sucht ist statt den niedrigen Zinsen die Summe aller zurück zu zahlenden Zinsen viel wichtiger!

Es ist möglich, dass ein Tarif mit den Kreditzinsen niedriger ist aber das Darlehen genau deswegen langsamer zurück gezahlt ist und in der Summe mehr Zinsen bezahlt werden müssen. Das wäre kein gutes Geschäft.

Nicht nur der Preis ist entscheidend!

Die Höhe der Abschlussgebühren ist nicht so wichtig wie **das Ziel** das Sie verfolgen.

Bei Renditesparen kommt es eher darauf an, dass Zinsen und Bonus zusammen so hoch sind, dass der Bausparvertrag **lukrativer ist als ein Sparbuch oder Tagesgeldkonto** bei der Bank.

Für Finanzierungsbausparverträge kommt es eher darauf an, dass man den Bausparvertrag findet, bei dem **die Summe aller Gebühren und Kreditzinsen über die gesamte Laufzeit am geringsten sind.**

Der richtige Vergleich

So vergleiche ich richtig zwei Tarife miteinander:

- ✓ Bausparguthaben bei Zuteilung/Fälligkeit
- ✓ Summe der zu zahlenden Zinsen für das Darlehen über die ganze Laufzeit

Bausparen - Worauf sollte ich beim Abschluss achten?

Beim Abschluss eines Bauspartarifs ist es wichtig drauf zu achten, dass der richtige Tarif für das eigene Vorhaben ausgewählt worden ist. Es bringt nichts, als Renditesparer einen Finanzierungstarif mit günstigen Darlehenszinsen abzuschließen.

Außerdem sollte man direkt die eigene Steuernummer angeben, damit die Zinsen direkt beim Finanzamt gemeldet werden können und bei Ihrer Steuererklärung berücksichtigt werden. Dann bekommen Sie für unter den Freibeträgen liegende Zinsen die Steuern wieder erstattet.

Oder stellen Sie gleich mit dem Antrag auch einen Freistellungsauftrag für die Zinsen in ausreichender Höhe.

Vergessen werden sollte auch nicht, einen oder mehrere Todesfallberechtigte einzutragen.

Tipp: Für Kinder und Rentner ist eine Nichtveranlagungsbescheinigung durch das Finanzamt oft empfehlenswert.

Ein Bausparvertrag sollte grundsätzlich nicht abgeschlossen werden, wenn man dazu gezwungen wurde, in Kürze Geldbedarf hat oder sich den Sparbetrag nicht langfristig leisten kann.

Übersicht

Beim Abschluss achte ich auf:

- ✓ Den passenden Tarif (Rendite, Finanzierung, Option)
- ✓ Angabe der Steueridentifikationsnummer
- ✓ Eintragung eines Bezugsberechtigten im Todesfall
- ✓ Abgabe eines Freistellungsauftrag

BAUSPAREN - BIN ICH EIN KANDIDAT?

Bausparen ist für verschiedene Typen Sparer interessant:

1. Der typische Bausparer hat den Traum vom Eigenheim und möchte eine zinsgünstige Finanzierung von der Bausparkasse bekommen. Die Konditionen sind meist besser als bei der Hausbank. Das gleiche gilt auch für Wohnriester.
2. Außerdem ist Bausparen interessant für diejenigen, die mehr Zinsen für ihr Sparguthaben bekommen wollen als bei der Bank (Renditesparer).
3. Als sichere und attraktive Sparform, um für Kinder oder Enkel Geld an zu sparen.
4. Als Anlage für Vermögenswirksame Leistungen (VL/VWL)

Ich will....	geeignet	nicht geeignet
Vermögen aufbauen	X	
staatliche Förderung	X	
ein Eigenheim	X	
Sicherheit	X	
Rendite	X	
Vererbbarkeit	X	
Vermögenswirksame Leistungen anlegen	X	
als Eheleute sparen	X	
Renovieren	X	
kurzfristig Geld anlegen		X
nicht monatlich sparen		X

BAUSPAREN - WELCHE LAUFZEITEN SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN?

Bei einem Bausparvertrag sollte mindestens eine Laufzeit von 7 Jahren berücksichtigt werden. Zwar lohnt sich nach Kosten ein Bausparvertrag bereits nach ca. 5 Jahren und Bausparverträge sind auch vorher kündbar, allerdings gibt es die Gutschrift der staatlichen Prämien erst nach 7 Jahren gut geschrieben und meistens wird ein Zinsbonus bei **Renditetarifen** auf das Guthaben auch erst nach 7 Jahren von den Bausparkassen gutgeschrieben. Wie ein Treuebonus.

Ein Finanzierungsbausparvertrag läuft, wenn man sich das Darlehen von der Bausparkasse auszahlen lässt, zwischen 3 und 30 Jahren, je nach Kredithöhe und vereinbarter Ratenrückzahlung. Hier gilt jedoch im Gegensatz zu Bankkrediten: je länger umso besser. Warum? Ganz einfach, weil die Zinsen auf Bausparkredite in der Regel sehr niedrig sind und der Sparer, wenn Geld übrig ist, einfach Sondertilgen kann. Wenn nicht, spart man sich monatliche Liquidität.

Ich will den Zeitraum zum Ansparen...	nicht geeignet	so lala	geeignet
von einem bis drei Jahren	X		
von vier bis sieben Jahren		X	
von sieben bis zehn Jahren			X

Bausparen - Kann ich Bausparsumme und Beiträge nachträglich verändern?

Beim Verändern der Bausparsumme und der Beiträge gibt es ein paar Kleinigkeiten zu beachten:

Beitragsanpassung

Der Mindestbeitrag ist meistens festgelegt. Je nach Bausparkasse kann man auch mehr einzahlen oder Sonderzuzahlungen leisten.

Das Aussetzen oder pausieren ist nach Rücksprache mit der Bausparkasse meistens problemlos möglich.

Für das Bauspardarlehen wird die monatliche Zahlungsrate fest vereinbart. Sondertilgungen sind jederzeit möglich.

Bausparsumme

Die Bausparsumme zu erhöhen oder abzusenken ist möglich, auch ohne Angabe von Gründen.

Beim Erhöhen fällt auf den Erhöhungsbetrag eine neue Abschlussgebühr an.

Beim Absenken wird der Vertrag in der Regel in zwei Verträge geteilt, der eine so wie man ihn braucht und der andere die Restsumme. Die Bausparkasse macht das, um Kunden länger zu binden und die Differenz als neuen Vertrag weiter zu führen. Schließlich hat der Sparer ja auch die Abschlussgebühren bezahlt.

FÖRDERUNGEN

Bausparen - Die Arbeitnehmersparzulage kurz erklärt

Die Arbeitnehmersparzulage (ANSpZ) für den Bausparvertrag kurz erklärt:

Durch die Gewährung der Arbeitnehmersparzulage fördert der Staat die private Vermögensbildung von Arbeitnehmern und Angestellten.

	Einkommensgrenze	Förderfähiger Jahreshöchstbetrag	Satz 9%	Max. jährliche Zulage
Anlage auf Bausparvertrag	17.900,00 € (Single) 35.800,00 € (Verheiratete)	470,00 € (pro Arbeitnehmer)	9 % von 470,00 €	43,00 €

Ein Arbeitnehmer oder Beamter, der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit bekommt, hat Anspruch auf Arbeitnehmersparzulage, wenn sein zu versteuerndes Einkommen die folgenden Beträge nicht überschreitet:

- **17.900 Euro bei Alleinstehenden**
- **35.800 Euro bei einer Zusammenveranlagung von Ehegatten**

Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen in dem Kalenderjahr, in dem die vermögenswirksamen Leistungen angelegt worden sind. Der Anspruch auf Arbeitnehmersparzulage entsteht mit Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die vermögenswirksamen Leistungen angelegt worden sind. Die Arbeitnehmersparzulage wird allerdings erst zur Auszahlung bzw. Fälligkeit des Bausparvertrags gutgeschrieben.

Durch die Einzahlung von vermögenswirksamen Leistungen in einen Bausparvertrag erhalten Sie mit der Arbeitnehmersparzulage jährlich bis zu 470 Euro. Bedingung ist ein zu versteuerndes Jahreseinkommen, das den Betrag von 17.900 Euro (Single) bzw. 35.800 Euro (Verheiratete) nicht überschreitet.

Wichtig: Der Arbeitgeber muss die Vermögenswirksamen Leistungen (VL/VWL) überweisen. Sie können dafür auch vereinbaren dass Sie auf den entsprechenden Betrag zu Gunsten Ihres Privatkontos verzichten wenn Sie keine VWL bekommen oder diese aufstocken möchten.

Bausparen - Die Wohnungsbauprämie kurz erklärt

Hier die kurze und verständliche Erklärung zur **Wohnungsbauprämie**:

	versteuerndes Einkommen	Prämienbegünstigter Höchstbetrag	Satz 8,8%	Max. jährliche Wohnungsbauprä- mie
Alleinstehende	25.600,00 € (Brutto: ca. 30.901 €)	512,00 €	8,8% aus 512 EUR	45,06 €
Verheiratete	51.200,00 € (Brutto: ca. 59.234 €)	1.024,00 €	8,8% aus 1024 EUR	90,11 €

a) Maximale Förderung

Die Wohnungsbauprämie beträgt 8,8% auf die im Folgenden aufgeführten Einzahlungen, sofern diese mindestens 50 EUR im Jahr betragen:

1. laufende Bausparbeiträge,
2. Guthabenzinsen auf Bausparguthaben,
3. zusätzlich gezahlte Abschlussgebühren.

Maximal werden diese jedoch mit 512,00 EUR (Einzelpersonen) bzw. 1024,00 EUR (Ehepaare) im Kalenderjahr berücksichtigt. Die Wohnungsbauprämie beträgt so maximal 45,06 EUR bzw. 90,11 EUR im Jahr. Die Prämie wird Ihrem Bausparkonto ab dem siebten Jahr bzw. ab Zuteilungsreife gutgeschrieben.

b) Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenze beträgt für Alleinstehende 25.600 € und für Verheiratete 51.200 € (bei Zusammenveranlagung). Maßgebend ist das zu versteuernde Einkommen des Sparjahrs.

c) Auszahlungsvoraussetzungen

Für nach dem 01.01.2009 abgeschlossene Bausparverträge ist die wohnwirtschaftliche Verwendung (Kauf/ Bau/ Renovierung etc.) eine weitere Voraussetzung. Ausnahmen davon sind:

- dass der Bausparer das 25. Lebensjahr bei Abschluss des Bausparvertrags das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hatte und frühestens nach dem siebten Jahr nach Abschluss über seinen Bausparvertrag verfügt. Jeder kann nur einmal im Leben einen Bausparvertrag nach dieser Regelung samt Prämien auszahlen lassen, ohne eine wohnwirtschaftliche Verwendung nachzuweisen. (Nicht dass wir uns falsch verstehen, es geht nur um die Zulage, das Guthaben steht dem Sparer immer zu.)
- Wenn der Bausparer oder sein Ehepartner (nicht dauernd getrennt lebend = auch zusammenlebend) nach Vertragsabschluss gestorben, erwerbsunfähig geworden ist **oder**
- der Bausparer nach dem Vertragsabschluss für mindestens ein Jahr zusammenhängend arbeitslos geworden ist und zum Zeitpunkt der Verfügung auch noch ist.

Der Anspruch auf Wohnungsbauprämie gilt in solchen Fällen nur sieben Jahre rückwirkend.

INTERESSANTE FAKTEN

Bausparen - Welche steuerlichen Aspekte sind zu beachten?

Beim Bausparen kommt wie immer ein das man berücksichtigen muss, die Steuer:

Was für eine Steuer?

Bausparen unterscheidet sich diesbezüglich nicht von anderen banktechnischen Produkten. Auf Zinsen muss man grundsätzlich immer Abgeltungssteuer bezahlen. So auch auf die Zinsen, die man für das Bausparguthaben bekommt. Je nachdem ob man Kirchensteuerpflichtig ist noch die Kirchensteuer und den Solidaritätszuschlag.

Wieviel Steuern?

Die Abgeltungssteuer beträgt aktuell 25 % auf den jeweiligen Zinsbetrag. Dazu kommen die Kirchensteuer je nach Bundesland und Steuerpflicht (meistens 9%), berechnet auf die Abgeltungssteuer und nochmal 5,5% Solidaritätszuschlag, auch gerechnet auf die Abgeltungssteuer.

Umgehung?

Vergessen sollte man also nicht, einen Freistellungsauftrag für die Zinsen bei der Bausparkasse zu stellen und die Jahreszinsbescheinigung der Bausparkasse in der Steuererklärung bei Finanzamt mit einzureichen.

Tipp

Für Kinder und Rentner, die über etwas größeres Vermögen verfügen, lohnt sich oft beim Finanzamt eine Nichtveranlagungsbescheinigung zu beantragen. Damit wird man für drei Jahre von der Abgeltungssteuer insgesamt freigestellt.

Bausparen - Ist die Kombination mit einer Risikolebensversicherung sinnvoll?

Auf die Frage nach der Kombination mit einer Risikolebensversicherung gilt ein klares Ja ein! Ja zur Risikolebensversicherung, aber nicht bei der Bausparkasse. Lesen Sie selbst:

Erklärung zur Risikolebensversicherung

Eine Risikolebensversicherung zahlt einen fest vereinbarten Vertrag an die Hinterbliebenen aus, wenn der Versicherungsnehmer stirbt. Die Beiträge werden in der Regel monatlich gezahlt und richten Sie nach der abzusichernden Summe, dem Alter, der Laufzeit, dem Beruf und den Vorerkrankungen des Versicherungsnehmers.

Pro

Einen Bausparvertrag mit einer Risikolebensversicherung zu kombinieren ist durchaus interessant, wenn man später das Bauspardarlehen und evtl. auch ein Bankdarlehen für den Erwerb der eigenen vier Wände bekommen will.

Zum einen verlangen Banken mittlerweile zu 99% Wahrscheinlichkeit eine Risikolebensversicherung um Finanzierungen abzusichern, zum anderen sorgt man mit einer Risikolebensversicherung dafür, dass die Hinterbliebenen nicht auf den Restschulden sitzen bleiben.

Außerdem: je jünger und gesünder man beim Abschluss der Risikolebensversicherung ist umso günstiger wird diese.

Ein guter Schutz für kleines Geld.

Risikolebensversicherung über die Bausparkasse abschließen

Kurz gesagt, das lohnt sich meistens nicht. Gerade wegen der unterschiedlichen Einflüsse auf die Versicherungsprämie lohnt es sich, Risikolebensversicherungen zu vergleichen. [Hier können Sie kostenlos Risikolebensversicherungen vergleichen \(klick!\)](#)

Risikolebensversicherung+ Bausparvertrag

	Pro	Contra
Sicherung der Hinterbliebenen	X	
Tilgung des Kredits im Todesfall	X	
Sicherheit für Bank	X	
Mehrkosten durch RisikoLV		X

Bausparen - Tipps bei Finanzierungen

Risikolebensversicherungen werden teurer, je länger sie laufen sollen. Warum? Weil das Risiko zu sterben (bspw. an Herzinfarkt) mit steigendem Alter auch steigt. Man sollte also darauf achten, dass die Risikolebensversicherung und die Finanzierung aufeinander abgestimmt sind, so lassen sich teuer Prämien vermeiden.

Sondertilgungen bei der Bausparkasse nicht ausspielen, sondern lieber beim Bankkredit! Da Bankkredite meist teurer sind als Bausparkredite und die Zinsen im Gegensatz zu Bausparen bei der Bank alle paar Jahre neu verhandelt werden, lieber das Bankdarlehen sondertilgen und Zinsen an der richtigen Stelle sparen!

PRO UND KONTRA

Bausparen - Nachteile

Nachteile des Bausparens sind

1. Bausparen eignet sich nicht für Sparvorhaben unter zwei Jahren. Auch als Renditesparer sollten mindestens 7 Jahre kalkuliert werden.
2. Manche Bausparkassen verlangen Kontoführungsgebühren. Außerdem verrechnen die Bausparkassen die Abschlussgebühren am Anfang. So lohnen sich Verträge erst richtig nach 5 Jahren Laufzeit.

- Nicht kurzfristig
- Renditeschub erst nach 5 Jahren

Bausparen Vorteile

Bausparen hat wesentliche Vorteile:

1. **Zinsvorteil;** egal ob man Bausparer eine hohe Rendite haben will oder niedrige Zinsen auf den Bausparkredit, die Zinsen sind optimal für das jeweilige Vorhaben
2. **Sicherheit;** Bauspareinlagen sind gesichert und Bausparkassen unterliegen durch das Bausparkassengesetz Vorschriften, die die Sicherheit der Sparbeiträge gewährleistet. Vor allem durch die Immobiliensicherheiten der Bausparkredite und die hohen Reserven der Bausparkassen sind sehr gut.
3. **Planbarkeit;** Die Konditionen bezüglich Zinsen und Kosten, aber auch der Laufzeit sind für die Bausparkasse bindend und können sich während der Laufzeit nicht mehr verändern. Für jeden Sparer ist Bausparen damit hervorragend planbar, besonders für „Häuslebauer“.
4. **Bonus;** durch die staatliche Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage lassen sich Guthaben noch schneller aufbauen und Kredite schneller zurückbezahlen.
5. **Flexibilität;** Das Bausparguthaben kann man sich bei Erreichen des Mindestsparbeitrag auch einfach so auszahlen lassen, es muss nichts gekauft werden. Der Bausparkredit kann jederzeit mit Sondertilgungen abgelöst werden. Im Notfall ist ein Bausparvertrag auch jederzeit unter Berücksichtigung der Fristen kündbar, sodass ein Sparer zügig an sein Geld kommt. Auch Zuzahlungen auf das Guthaben akzeptieren manche Bausparkassen.
6. **Vererbbarkeit;** Durch Bestimmung des Bezugsberechtigten im Todesfall lässt sich genau definieren, wer das Guthaben bekommen soll falls der Sparer verstirbt.

- ✓ Zinsvorteil
- ✓ Sicherheit
- ✓ Planbarkeit
- ✓ Bonus
- ✓ Flexibilität
- ✓ Vererbbarkeit

BAUSPAREN - GEBÜHREN, BEGRIFFE, GLOSSAR

Die wichtigsten Begriffe und Gebühren rund ums Thema Bausparen:

Bausparsumme

Die Bausparsumme ist der Betrag, über den ein Bausparvertrag abgeschlossen wird. Sie ist die Höchstgrenze, bspw. 30.000 EUR und setzt sich zusammen aus dem Bausparguthaben und dem Bausparkredit (s.u.)

Bausparguthaben

Das Bausparguthaben ist der Teil des Bausparvertrags, der vom Sparer selbst eingezahlt wird und auf den es Guthabenzinsen gibt.

Bausparkredit

Der Bausparkredit ist der Teil des Bausparvertrags oder der Bausparsumme, den man als Zinsgünstiges Darlehen von der Bausparkasse ausgezahlt und in Raten (mit jederzeitigem Sondertilgungsrecht) zurückzahlt.

Zuteilung

Die Zuteilung (Auszahlungsmöglichkeit des Guthabens und/oder Bauspardarlehens) des Bausparvertrags erfolgt dann, wenn eine von der Bausparkasse festgelegte Kombination aus Mindestsparzeit, Erreichung eines Mindestguthabens in Prozent der Bausparsumme und eine ausreichende Bewertungszahl erreicht ist. Die Bewertungszahl gibt dann an, ob ein Bausparvertrag ausgezahlt werden kann. Die Zuteilung variiert damit je nach Bausparkasse, Tarif und Besparung. Manche Bausparverträge können schon innerhalb von 12 Monaten zugeteilt werden, manche erst nach

Jahrzehnten. Man kann sich dann entweder nur das Guthaben oder das Bausparguthaben und den Bausparkredit auszahlen lassen.

Mindestlaufzeit

Die Mindestlaufzeit oder Mindestsparzeit ist der Zeitraum, der zwischen Abschluss und dem frühest möglichen Zuteilungstermin eines Bausparvertrages liegen muss. Die Erreichung des Termins ist abhängig von den Zuteilungskriterien. Die erhalten kann man unter anderem in den jeweiligen Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) Ihres Bauspartarifs nachlesen.

Bewertungszahl

Die Bewertungszahl ergibt sich aus der bei jeder Bausparkasse und jedem Tarif unterschiedlichen Formel für die Berechnung der Zuteilung. In die Berechnung der Bewertungszahl fließen die Sparraten, die Zinsen und Prämien sowie Vertragsdauer und Bausparsumme gegebenenfalls mit ein. Mit dem Erreichen einer bestimmten Bewertungszahl kann der Bausparvertrag ausgezahlt werden.

Kurzum: Je mehr Geld in Ihrem Bausparvertrag ist, desto schneller erfolgt die Zuteilung. Bei Sofortauffüllung auf 50 % erfolgt die schnellstmögliche Zuteilung nach der Mindestsparzeit.

Gebühren bei Bausparverträgen:

Grundsätzlich gibt es sechs Arten von Gebühren für Bausparverträge:

Die Abschlussgebühr: Sie beträgt zwischen 1 und 1,6 % auf die Bausparsumme und wird Ihrem Bausparvertrag „ins Minus“ gestellt. Damit will die Bausparkasse die Ernsthaftigkeit Ihrer Absicht sicherstellen.

Kontoführungsgebühr: Manche Bausparkassen verlangen eine jährliche Kontoführungsgebühr zwischen 5 und 15 EUR, bei den meisten sind es 9 EUR.

Die Darlehensgebühr; sie wird meistens bei Zuteilung des Darlehens fällig und variiert je nach Bausparkasse und Tarif.

Kundenzeitschrift. Bei manchen Bausparkassen erhalten Sie eine kostenpflichtige Kundenzeitschrift, diese kann direkt mit Antragstellung abbestellt werden.

Sonstige Vertragsänderungsgebühren, selten aber möglich zum Beispiel bei Tarifwechsel

Mindestguthaben

Bausparverträge werden erst dann zugeteilt, wenn das Mindestguthaben erreicht ist. Die Höhe des Mindestguthabens liegt zwischen 30 % und 50 % der Bausparsumme, je nach Bauspartarif. Oft gibt es die Möglichkeit, die Höhe des Mindestguthabens während der Laufzeit zu verändern.

BAUSPAREN - WARUM ÜBER UNS BEANTRAGEN?

Warum Sie bei uns abschließen sollten? Weil Sie den für Sie besten Bauspartarif haben wollen!

Es gibt 4 Möglichkeiten den richtigen Bauspartarif zu finden:

- **Sie gehen zu einem Bauspar- oder Versicherungsvertreter** und lassen sich dessen Bauspartarife zeigen. Beachten Sie bitte dass dieser Ihnen nur die Tarife seiner Kasse anbieten kann, keine anderen und auch keine Vergleiche.
- **Sie gehen zu mehreren Bausparkassen** und lassen sich Angebote unterbreiten. Dann vergleichen Sie die Leistungen, studieren das Kleingedruckte – möglicherweise wissen Sie danach gar nicht mehr, was Sie eigentlich wollen. Ein Vergleich für einen Laien ist nicht immer einfach.
- **Sie holen sich verschiedene Tests**, Stiftung Warentest, Guter Rat , Finanztest, Focus Money (exemplarisch genannt) usw. und stellen dann verblüfft oder gar verwirrt fest, dass immer andere Bauspartarife vorne stehen. Dann treffen Sie eine Entscheidung die gegen mindestens einen Test verstößt.
- **Sie melden sich bei uns. Dabei haben Sie die Möglichkeit in unseren Vergleichsrechner selbst vergleiche zu rechnen und zu beantragen oder Sie haben noch Fragen, möchten ganz sicher gehen und wissen noch nicht so recht, dann rufen Sie uns an oder vereinbaren einen Termin mit uns. Dann helfen wir Ihnen je nach Bedarf weiter und erstellen Ihnen ein persönliches Angebot, erläutern mit Vor- und Nachteilen und sind auch noch nach dem Abschluss für Sie da.**

Wir empfehlen Ihnen, uns anzurufen, um sich ein persönliches Angebot von uns zusammenstellen zu lassen – dann kann nichts schiefgehen! Am besten mit Online-Beratung, dann kaufen Sie keine Katze im Sack, sondern genau den Tarif, der für Sie am besten geeignet ist.

Wir hoffen, dieser Ratgeber hat Ihnen gefallen und hilft Ihnen weiter! Geben Sie uns gerne ein [Feedback](#)

Hier finden Sie unsere online-Präsenz: www.versicherungen-sparvergleich.de