

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Wohn-Riester-Haus verkaufen: Die Aufgabe der Selbstnutzung vor Verfügung über den Erlös klären

Welche zusätzliche Klärung benötigt ein deutscher Immobilienverkauf, wenn für das bisherige Eigenheim ein Wohnförderkonto besteht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für dein bisheriges deutsches Eigenheim wurde Wohn-Riester eingesetzt, ein Wohnförderkonto besteht. Nun möchtest du verkaufen. Neben dem Verkauf selbst muss die Aufgabe der bisherigen Selbstnutzung eingeordnet werden. Der auf dem Bankkonto eingehende Erlös und das steuerlich geführte Wohnförderkonto sind dabei unterschiedliche Größen.

Dieser Beitrag behandelt den konkreten Verkaufswechsel. Ob eine neue Riester-Entnahme für einen erstmaligen Kauf möglich ist, ist eine andere Aufgabe.

Die Förderung in der Ausgangslage sichtbar machen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Vertragsdaten, verfügbaren Wohnförderkontostand und die bisherige Verwendung zur steuerlichen Beratung vor. Beschreibe, wann du ausziehen und das Eigentum übertragen möchtest und ob bereits ein weiteres selbst genutztes Eigenheim geplant ist. Ein noch unbestätigter späterer Kauf bleibt als Absicht gekennzeichnet.

Die Beratung braucht den tatsächlichen Ablauf. Eine zuerst geplante neue Wohnung kann entfallen, ein Auszug kann vorgezogen werden. Solche Änderungen werden nicht erst nach Abschluss sämtlicher Immobilienvorgänge mitgeteilt.

Die Eigentumsaufgabe ist eine eigene gesetzliche Frage

§ 92a Absatz 3 EStG regelt die Anzeige einer nicht nur vorübergehenden Aufgabe der Selbstnutzung und erfasst auch die Aufgabe des Eigentums. Die Norm sieht grundsätzlich eine Auflösung des Wohnförderkontos und eine entsprechende steuerliche Behandlung der erfassten Beträge vor; sie enthält zugleich Ausnahmen und weitere Bedingungen. [ESTG-92a]

Der Beitrag setzt deshalb weder den gesamten Verkaufserlös mit einem sofort steuerpflichtigen Betrag gleich noch behauptet er, der Verkauf bleibe ohne Folgen für das Wohnförderkonto. Die konkrete Anzeige, der richtige Empfänger und die persönliche Behandlung werden anhand des Vertrags- und Lebensphasenstands geklärt.

Eine neue Wohnung ist eine bedingte Möglichkeit

Absatz 3 beschreibt unter Voraussetzungen eine Verwendung für eine weitere begünstigte Wohnung oder eine Zahlung auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag. Dazu gehören bestimmte Zeiträume und Anzeigen der Reinvestitionsabsicht und ihres weiteren Verlaufs. [ESTG-92a]

Lass dir die für deine gewählte Variante geltenden Voraussetzungen und konkreten Termine erläutern und festhalten. Ein beabsichtigter Folgekauf oder irgendeine private Sparanlage wird hier nicht als ausreichende Erfüllung bestätigt. Der Artikel bietet keine auf deinen Fall berechnete Frist und keine allgemeine Übertragungsgarantie.

Ein erfundener Verkauf mit offenem Folgekauf

Ein Eigentümer plant den Verkauf und möchte den Erlös teilweise für ein anderes Zuhause verwenden. Seine ursprüngliche Übersicht behandelt nach der Kreditablösung den restlichen Betrag als völlig frei verfügbar. Die Wohn-Riester-Unterlagen liegen in einem getrennten Altersvorsorgeordner.

Er führt beide Vorgänge für die Beratung zusammen. Er lässt den Ausgangsstand und mögliche Wege erklären und meldet die tatsächlich gewählte Absicht im passenden Verfahren. Verzögert sich die Wohnungssuche oder gibt er sie auf, wird die Entwicklung nachgemeldet.

Das Ergebnis ist ein Verkaufsplan mit fachlich erklärtem Wohnförderkonto und nachvollziehbaren Folgeaufgaben. Erst auf dieser Grundlage entscheidet er über die Verwendung des Erlöses. Eine noch ungeprüfte Hoffnung auf einen späteren Kauf wird nicht zur stillschweigenden Steuerannahme seines heutigen Verkaufs.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Riester-Vertragsdaten

Notiere Anbieter, Vertragsnummer und wo die Unterlagen liegen.

02 / Stand Wohnförderkonto

Trag den aktuellen Stand des Wohnförderkontos mit Datum der Mitteilung ein.

03 / Bisherige Verwendung

Halte fest, wofür die Mittel damals eingesetzt wurden.

04 / Geplanter Auszug

Notiere den geplanten Auszugstermin.

05 / Geplante Eigentumsübertragung

Trag den vorgesehenen Termin des Eigentumswechsels ein.

06 / Mögliches neues Eigenheim

Beschreibe ein mögliches Folgeobjekt und kennzeichne, ob es bisher nur eine Absicht ist.

07 / Anzeigen und Empfänger

Notiere, welche Anzeige an welche Stelle geht und wann sie erfolgt ist.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann die Steuerberatung die Varianten erklärt und bis wann du dich entscheidest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] ESTG-92a: ESTG § 92a

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0104-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immo**search**.eu | Stand: 17.10.2026.