

Dieses **Muster-Informationsblatt** ist kein Werbematerial, sondern stellt Ihnen wesentliche Produktinformationen zur Verfügung. Diese sind gesetzlich vorgeschrieben und sollen Ihnen dabei helfen, die Art, die Kosten sowie die möglichen Ertragschancen und Risiken dieses Produkts zu verstehen. Das Muster-Informationsblatt soll einen Vergleich mit anderen Produkten ermöglichen. Das Muster-Produktinformationsblatt mit einer Laufzeit von 20 Jahren wurde nur für Vergleichszwecke erstellt, für den dargestellten Musterkunden ist diese Laufzeit nicht möglich.

## › Produktbeschreibung

### Ansparphase

Durch den Abschluss eines Bausparvertrages erwirbt der Sparer nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens.

Mit Ihrem Altersvorsorge-Bausparvertrag können Sie Kapital für die Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung entnehmen.

Das auf dem Bausparvertrag angesparte Altersvorsorge-Vermögen ist unwiderruflich für die Tilgung der Vor- oder Zwischenfinanzierung vorgesehen.

### Auszahlungsphase

Bei diesem Produkt gibt es keine klassische Auszahlungsphase, da über das Guthaben bereits vorher verfügt wurde. Zum Zeitpunkt der Guthabenverrechnung wird ein Wohnförderkonto angelegt, in dem alle bis dahin geförderten Sparbeiträge, Zulagen und Erträge erfasst werden. Auch die danach geleisteten Tilgungsbeiträge sowie darauf entfallende Zulagen und Erträge werden zum Zeitpunkt ihrer Förderung im Wohnförderkonto erfasst.

Das Wohnförderkonto bildet die Grundlage für die nachgelagerte Besteuerung. Der Gesamtbetrag des Wohnförderkontos wird in der Ansparphase jährlich um zwei Prozent erhöht. Es handelt sich hierbei um eine fiktive Verzinsung, mit der die vorzeitige Nutzung des geförderten Kapitals bis zum Beginn der Auszahlungsphase ausgeglichen wird.

Den vereinbarten Beginn der Auszahlungsphase meldet die Badenia an die zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA), da diese zu diesem Zeitpunkt die Versteuerung aller im Wohnförderkonto eingestellten Beträge einleiten muss. Für die nachgelagerte Besteuerung stehen dem Steuerpflichtigen grundsätzlich zwei Alternativen zur Verfügung. Der so genannte Verminderungsbetrag ist nachgelagert zu besteuern. Es handelt sich hierbei um einen jährlichen Wert, um den das Wohnförderkonto ab Beginn der Auszahlungsphase vermindert wird. Dieser ergibt sich aus der gleichmäßigen Verteilung des Betrages des Wohnförderkontos zu Beginn der Auszahlungsphase auf die Anzahl der Jahre bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres.

Neben der jährlichen Besteuerung des Verminderungsbetrages in der Auszahlungsphase hat der Steuerpflichtige auch die Möglichkeit einer einmaligen Besteuerung. In diesem Fall wird der Wert des Wohnförderkontos (Auflösungsbetrag) nur zu 70 Prozent beim zu versteuernden Einkommen berücksichtigt. Die Wahl der Einmalbesteuerung kann zu Beginn der Auszahlungsphase oder auch währenddessen getroffen werden. Bei der Einmalbesteuerung muss eine Haltefrist von 20 Jahren eingehalten werden. Sofern innerhalb von 20 Jahren nach dem Beginn der Auszahlungsphase die Selbstnutzung der begünstigten Wohnung aufgegeben wird, unterliegt auch der noch nicht berücksichtigte Teil des Auflösungsbetrages der Besteuerung.

## › Basisdaten

### Anbieter

Deutsche Bausparkasse  
Badenia AG

### Produkttyp

Vorfinanzierter Bausparvertrag, bei dem bis zur Zuteilung Sparbeiträge und in der Darlehensphase Tilgungsleistungen erbracht werden.

### Beitragsänderung

Beitrag kann nicht erhöht, nicht verringert und nicht freigestellt werden.

### Tilgungsänderung

Tilgungsleistung kann (unter Auflagen) erhöht und verringert, aber nicht freigestellt werden. Tilgungsänderungen können sich auf die steuerliche Förderung und das Preis-Leistungs-Verhältnis auswirken.

## › Steuerliche Förderung

Prüfen Sie vor Abschluss, ob Sie förderberechtigt sind! Wenn ja, können Sie in der Ansparphase (Sparphase und/oder Darlehensphase) Zulagen und ggf. Steuervorteile erhalten. In der Auszahlungsphase müssen Sie die geförderten Beträge oder die Altersleistung versteuern.

## › Darlehen

Ein Riester-Kombi-Kredit besteht aus einem tilgungsfreien Vor-/Zwischenfinanzierungsdarlehen und einem Bausparvertrag oder einem Altersvorsorgevertrag mit Darlehensoption. Nach Erfüllung der Zuteilungsvoraussetzungen und erfolgreicher Bonitäts- und Sicherheitenprüfung löst das Guthaben – zusammen mit dem Darlehen – das Vor-/Zwischenfinanzierungsdarlehen voraussichtlich nach 10 Jahren ab. Danach zahlen Sie das Darlehen zurück.

Nettodarlehensbetrag	27.300,00 Euro
Gesamtdarlehensbetrag	33.240,07 Euro
Effektiver Jahreszins	1,94 %
Bausparsumme	27.300,00 Euro

Zertifizierungsnummer  
005919

## › Daten des Musterkunden

### Person

Kim Mustermensch (geb. 01.01.1973)  
zulageberechtigt: unmittelbar  
keine Kinder

### Geplanter Vertragsverlauf

Ihr mtl. Beitrag	Einmalzahlung
24,80 Euro	0,00 Euro

regelmäßige Erhöhung:  
nein

Vertragsbeginn	Gesamtlaufzeit der Finanzierung	Beginn der Auszahlungsphase
01.01.2020	20 Jahre, 0 Monate	31.12.2039

## › Einzelne Kosten

Der Anbieter darf ausschließlich folgende Kosten berechnen:

### Ansparphase

#### Abschluss- und Vertriebskosten

insgesamt	<b>0,00 Euro</b>
Prozentsatz der vereinbarten Bausparsumme	0,00 %

#### Verwaltungskosten

voraussichtl. insg. im ersten vollen Vertragsjahr	<b>0,00 Euro</b>
jährlich anfallende Kosten in Euro	0,00 Euro

## › Zusätzliche Hinweise

Ein vertragliches Recht, Ihre Vorfinanzierung vorzeitig zu kündigen, besteht nicht. Wenn Sie jedoch von den Ihnen gesetzlich zustehenden Rechten der außerordentlichen Kündigung nach § 490 BGB bzw. der vorzeitigen Erfüllung nach § 500 BGB Gebrauch machen, so kann eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten sein. Die Bausparkasse wird diese nach der "Aktiv-Passiv-Methode" berechnen. Sie unterstellt, dass die Bausparkasse das vorzeitig zurückerhaltene Kreditkapital in Wertpapieren anlegt. Wesentliche Faktoren für die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung sind zum Zeitpunkt der Berechnung die Höhe der vorzeitigen Rückzahlung, die Höhe der Wiederanlagerendite und die Restlaufzeit des Kredits bis zum Ende der vereinbarten Zinsbindung. Ebenso ist eine entsprechende Nichtabnahmeentschädigung zu entrichten, wenn Sie die Finanzierung nach Abschluss des Darlehensvertrages ganz oder teilweise nicht abnehmen oder die Bausparkasse vom Vertrag gemäß den besonderen Darlehensbedingungen des Darlehensvertrages zurücktritt.

Die Geltendmachung von gesetzlich begründeten Schadenersatzansprüchen (z. B. Verzugsschaden nach dem BGB) sowie Aufwendungsersatzansprüchen (z. B. Notarkosten) bleibt unberührt.

Darüber hinaus können für die Inanspruchnahme von Sonderleistungen der Bausparkasse Entgelte zu entrichten sein.

Ab dem 7. Monat nach Eingang des von allen Darlehensnehmern unterschriebenen Darlehensvertrages bei der Badenia fallen Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,50 % p. a. für den noch nicht ausgezahlten Betrag an.