

Umfrage: Wohneigentum als Altersvorsorge nutzen?

Die Eigenheimzulage ist abgeschafft – nun sollen Immobilien in die private Altersvorsorge einbezogen werden, was nicht unumstritten ist

Dr. Hartwig Hamm



LBS-Verbandsdirektor

Professor Dr. Andreas Pfnür



**Leiter Forschungszentrum
Betriebliche Immobilien-
wirtschaft der Technischen
Universität Darmstadt**

Arndt Frauenrath



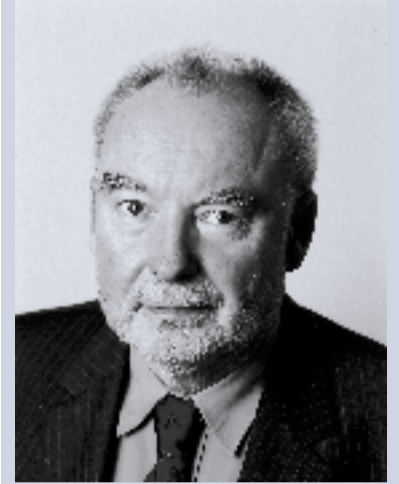
**Präsident des
Zentralverbandes des
Deutschen Baugewerbes**

Andreas J. Zehnder



**Hauptgeschäftsführer
des Verbandes der
Privaten Bausparkassen**

Lutz Freitag



**Präsident des
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.**

Eigenheim als Altersvorsorge – Welches Modell ist sinnvoll?

Wohneigentum als Altersvorsorge - das ist ein Dauerbrenner in der politischen Debatte seit dem Jahre 2000, seit nämlich die „Riester-Rente“ auf der Tagesordnung steht. Wie man es falsch machen kann, hat die Rot-Grüne Koalition seinerzeit mit dem Zwischenentnahmestrukturmodell bewiesen: Es ist unverständlich, kompliziert, mit vielen Nachteilen verbunden – mit einem Wort: die „Kopfgeldstrafe“ eines Modells, dem es in der Praxis an jeglicher Akzeptanz fehlt. Dabei ist es doch so einfach. Nach aktuellen Umfragen halten über 90 Prozent der Bevölkerung die eigenen vier Wände für eine gute Altersvorsorge. Für die Allermeisten ist es außerdem die sicherste Form der privaten Absicherung gegen sinkende Rentenleistungen. Die Menschen wissen: Viele hundert Euro, die sie an Miete jeden Monat sparen, weil sie nach dem Ende des Berufslebens in schuldenfreiem Wohneigentum leben, bessern ihre Altersbezüge im Schnitt um 30 Prozent auf. Dieser millionenfach „gelernte“ Kernnutzen muss jetzt, da nach Abschaffung der Eigenheimzulage die Einbeziehung in die Altersvorsorgeförderung dringlich wird, auch bei allen Modellüberlegungen im Mittelpunkt stehen. Deshalb scheiden alle Ansätze aus, die mit nachgelagerter Besteuerung verbunden sind. Noch nie ist die Politik in Deutschland ernsthaft auf den Gedanken gekommen, den Menschen für die Nutzung ihrer eigenen Immobilie eine Einkommensteuerlast aufzuerlegen. Das wäre gerade auch für die künftigen Rentner grotesk. Denn sie wären bei einem solchen Modell gezwungen, zusätzliche Altersvorsorgeverträge abzuschließen, um daraus Steuern für das Wohneigentum zahlen zu können. Daneben gibt es einen weiteren zentralen Punkt: Entnahmemodelle aller Art sind keine Lösung. Sie würden die Kosten für den Staat deutlich in die Höhe treiben und damit zwangsläufig den Widerstand der Finanzminister provozieren. Außerdem ist es ohne Entnahmemodelle möglich, zwei wichtige Ziele miteinander zu versöhnen, nämlich Wohneigentum in der finanziell kritischen Finanzierungsphase diskriminierungsfrei zu unterstützen, ohne den Aufbau privater Renten vorher und nachher in Frage zu stellen. Das gewährleistet Entscheidungsfreiheit zwischen den verschiedenen Formen der privaten Altersvorsorge. Der Vorschlag der Bausparkassen trägt diesen wichtigen Aspekten Rechnung. Das Ziel ist klar und hoffentlich auch unbestritten: Wir können uns keine ergebnislose Debatte leisten, sondern wir brauchen schnellstmöglich eine Lösung. Aber nicht irgendeine, sondern eine Lösung, die potenzielle Wohneigentümer überzeugt.

Die meisten der derzeit vorgelegten Modelle sind zu kompliziert, um einen sinnvollen Ersatz für die Eigenheimzulage zu bieten. Überhaupt eignet sich insgesamt die indirekte Form der Kapitalanlage besser zur Altersvorsorge als selbst genutztes Wohneigentum. Erstens sind die Zielkonflikte zwischen einer sinnvollen Vermögensanlage und einer für meine persönlichen Bedürfnisse geeigneten Immobilie nicht aufzulösen. So ist von den privaten Haushalten kaum zu erwarten, dass sie dorthin ziehen, wo das Wertsteigerungspotenzial am Immobilienmarkt am größten ist. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass der gewünschte Wohnsitz rein zufällig dort liegt, wo die Immobilienmärkte boomen. Ebenso ist davon auszugehen, dass Haushalte in Zukunft ihre Wohnsitze häufiger wechseln werden. Die wachsende Mobilität passt nicht mit den Rahmenbedingungen einer effektiven Kapitalanlage zusammen. Entgegen dem genannten Argument steht natürlich der psychologische Effekt des Sparens für das eigene Heim sowie die typischen Eigenleistungen in der Instandhaltung. Zweitens setzen die Haushalte in der Regel ihr gesamtes Vermögen auf „ein Pferd“. Angesichts der in Zukunft deutlich auseinanderdriftenden Wertentwicklung an unterschiedlichen Wohnungsmärkten gibt es Gewinner und Verlierer unter den Eigentümern. Die Verlierer werden voraussichtlich mit Nettovermögensverlusten rechnen müssen zu diesen Verlierern zu zählen, kann sich niemand leisten, der private Altersvorsorge betreibt. Indirekte Formen der Kapitalanlage können das Vermögen weit besser streuen. Auch wenn offene Immobilienfonds derzeit noch an ihren „Geburtsfehlern“ laborieren, ist hier durch die geplanten neuen Regelungen Besserung in Sicht. Ebenso bieten Immobilienaktien-Fonds, die derzeit in größerer Zahl in Deutschland auf den Markt kommen, eine sinnvolle Alternative.

Das deutsche Baugewerbe hat seit langem die Forderung erhoben, dass das Wohneigentum gleichberechtigt neben den Produkten der Finanzinstitute als Möglichkeit zur privaten Altersvorsorge bei der so genannten „Riester-Rente“ angemessen berücksichtigt wird. Dieses ist es umso wichtiger, nachdem die Eigenheimzulage abgeschafft wurde. Denn 80 Prozent der Bevölkerung hegen den Wunsch nach den eigenen vier Wänden, da das selbst genutzte Wohneigentum mietfreies Wohnen im Alter verspricht. Vor diesem Hintergrund haben wir gemeinsam mit 22 Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft das so genannte „Bau-Riester-Modell“ vorgelegt und in die öffentliche Diskussion eingebracht. Dieses basiert auf einem Zwei-Konten-Modell: Nicht das Wohneigentum selbst, sondern der Sparprozess wird gefördert und mit der Immobilienfinanzierung verbunden. Die geförderten Sparbeiträge werden einem Altersvorsorgekonto gutgeschrieben und wie bei anderen „Riester“-Produkten verzinst. Beim Erwerb von Wohneigentum wird zusätzlich ein Darlehenskonto eröffnet und die gesamte Bau-Summe („Riester“-Guthaben und Bau-Darlehen) ausbezahlt. Nach dem Erwerb der eigenen vier Wände dürfen die Altersvorsorge-Sparleistungen dann zur Tilgung des Darlehens verwendet werden. Das so genannte Riester-Vermögen muss nach Eintritt in den Ruhestand versteuert werden (nachgelagerte Besteuerung). Diese Regelung soll dann auch für das geförderte Wohneigentum gelten. Um festzustellen, wie viel Altersvorsorgekapital in der Immobilie steckt, wird das Altersvorsorgekonto auch nach dem Immobilienerwerb so weitergeführt, als ob keine Auszahlung des Guthabens stattgefunden hätte. Spar- und Tilgungsleistung, Förderung und Zinserträge bilden dann die Bemessungsgrundlage für die nachgelagerte Besteuerung. Das Modell gewährt als Förderung Grund- und Kinderzulagen sowie den steuerlichen Sonderausgabenabzug im Rahmen der gesetzlichen Obergrenzen. Wir versprechen uns von der Einbeziehung des Wohneigentums in die private Altersvorsorge einen Nachfrageschub, gerade für Bauleistungen, und werden daher unsere Position weiter mit Nachdruck in den politischen Prozess einbringen.

Die große Koalition hat sich zum Ziel gesetzt, das selbst genutzte Wohneigentum besser in die private Altersvorsorge zu integrieren. Die Diskriminierung des Wohneigentums gegenüber anderen Formen der Altersvorsorge soll damit im Interesse einer echten Wahlfreiheit für die Bürger beseitigt werden. Die bisherige Regelung im Altersvermögensgesetz, das so genannten „Zwischenentnahme-Modell“, kann damit entfallen. Es hat sich als unzulänglich erwiesen und war 2001 entgegen dem Rat der Bausparkassen in die Riesterrente hineingepresst worden. Die schlechten Erfahrungen sollten bei einer Neuregelung endlich berücksichtigt werden. Denn wer sich bei seinen Überlegungen erneut streng an die Riester-Systematik klammern sollte, wird wieder zu einem Ergebnis kommen, das die Bürger nicht akzeptieren und das damit im Wohnungsbau nichts bewirkt. Nur wenn man sich in einigen Punkten von den strammen Vorschriften des für eine Geldrente konzipierten Altersvermögensgesetzes löst, kommt man zu einem Vorschlag, der für die Bürger verständlich ist. Denn man darf nicht übersehen, dass das selbst genutzte Wohneigentum besondere Eigenschaften aufweist, die es zu berücksichtigen gilt: Wohneigentum muß als Sachvermögensform vererbbar bleiben. Für Wohneigentum ist eine weit höhere Kapitalbildung in der Spar- und Tilgungsphase erforderlich als für die private Altersvorsorge nach Riester. Und letztlich ist mietfreies Wohnen im Wohneigentum nicht mit einer privaten Geldrente gleichzusetzen. Berücksichtigt man, dass eine neue Regelung möglichst einfach und transparent sowie mit geringem Verwaltungs- und Überwachungsaufwand für den Staat verbunden sein sowie einen deutlich niedrigeren Förderaufwand aufweisen sollte, dann kommt man zu dem Modell der deutschen Bausparkassen: „SoFa – Sofort ohne Finanzamt“. Danach sollen Aufwendungen für den Bau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum als Bemessungsgrundlage in die Förderung nach Riester einbezogen werden. Die so genannte nachgelagerte Besteuerung entfällt. Denn es ist dem Besitzer eines eigenen Hauses nicht zu vermitteln, dass er für die Nutzung der eigenen vier Wände eine Steuer zahlen soll. Da ihm aus der Nutzung seines Hauses keine Erträge zufließen, müßte er eine solche Steuer aus seinem (Renten-)Einkommen zahlen oder in frühen Jahren zusätzlich einen Sparvertrag abschließen, aus dem er im Alter die Steuern für sein Wohneigentum bezahlt. Dies ist nicht zu vermitteln, noch weniger der Vorschlag, Steuern auf einen fiktiven Kapitalstock zu zahlen. Denn dies würde bedeuten, dass der Erwerber von Wohneigentum auf eine fiktive Summe Steuern zahlen soll. Es bleibt zu hoffen, dass sich die Politik an den Erfahrungen der Finanzdienstleister orientiert.

Jedes Modell einer Integration der Wohnimmobilie in die staatliche Förderung der Altersvorsorge muss sich in deren komplexe Regelungen einpassen und ist damit zwangsläufig so kompliziert wie das System der Riester-Förderung selbst. Will man die Zustimmung der Finanzpolitiker gewinnen, muss das Modell die nachgelagerte Besteuerung berücksichtigen. Jeder Vorschlag, durch eine pauschale Abgeltung bereits in der Erwerbsphase die nachgelagerte Besteuerung quasi vorwegzunehmen, ist zwar einfacher, aber unter steuersystematischen und Gleichbehandlungsgesichtspunkten eine den Finanzpolitikern wohl kaum vermittelbare Lösung. Angesichts der gesellschaftspolitischen Zielsetzung der Integration der Wohnimmobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge sollte ein Modell gerade solche Haushalte einbeziehen, die andernfalls nicht in der Lage wären, für die geförderte Altersvorsorge zu sparen und parallel Wohneigentum zu erwerben oder Hypothekenkredite zu tilgen. Die Integration des selbst genutzten, vermieteten oder genossenschaftlichen Wohneigentums wie auch des Dauerwohnrechts in die staatliche Förderung verbreitert die Bevölkerungskreise erheblich, die künftig die Wohnimmobilie als Teil der Altersvorsorge nutzen können. Das kürzlich von den Spitzenverbänden der Immobilienwirtschaft und ihren Partnern vorgestellte „KaNaPE“-Modell will die sozialpolitischen Möglichkeiten der staatlichen Altersvorsorgeförderung nutzen und gleichzeitig die Problematik der nachgelagerten Besteuerung lösen. Ob für den Erwerb von Wohneigentum, Genossenschaftsanteilen oder einem Dauerwohnrecht gedacht, bilden bei „KaNaPE“ die aus anderen „Riester-Produkten“ entnommenen Beträge und die - aus unversteuertem Einkommen geleisteten - Tilgungsbeträge für ein Immobiliendarlehen einschließlich der dafür gewährten Förderung einen Kapitalstock. Statt der Entnahme sind auch Ansparleistungen förderfähig. Der Kapitalstock wird verzinst und bei Renteneintritt - nachgelagert - besteuert. Insgesamt ergibt sich damit die gleiche Besteuerung des Kapitalstocks - nicht etwa einer fiktiven Miete oder eines sonstigen Nutzwertes der Wohnimmobilie - wie bei allen bisher zertifizierten Altersvorsorgeprodukten. Wenn die Politik allerdings auf eine nachgelagerte Besteuerung nicht besteht, werden wir nicht darauf beharren. Die nachgelagerte Besteuerung ist unser Angebot, nicht etwa unsere Forderung an die Politik. Letztlich gilt es auf Basis der vorliegenden Vorschläge, ein gemeinsames Modell in der weiteren Diskussion zu entwickeln. Denn: Ein breiter gesellschaftlicher und politischer Konsens ist eine notwendige Bedingung für die Durchsetzbarkeit eines Vorschlags.