

Schwerpunkt: Bausparen 2008

Wohneigentum in der Altersvorsorge: Neustart 2008

Hartwig Hamm

Endlich wird sie beendet – die Diskriminierung des selbst genutzten Wohneigentums in der Altersvorsorge-Förderung, freut sich der Autor über den Erfolg der Bausparkassen. Diese könnten noch dieses Jahr in den Kreis der privilegierten Anbieter aufsteigen, in den sie beim Riester-Start 2001 zunächst nicht wollten. Als zu kompliziert wurde die ursprüngliche Regelung abgelehnt. Es wurde nachgebessert und inzwischen ist vieles im aktuellen Entwurf, wie die Besteuerung des Förderkontos und die volle Entnahmemöglichkeit zur Tilgung, passender für das Bausparen und das Eigenheim geregelt. (Red.)

So alt wie die Idee der Riester-Rente ist, so alt sind auch die intensiven Debatten darüber, wie die Förderung von Wohneigentum als Altersvorsorge damit verknüpft werden kann. Nach kontroverser Diskussion wurde zunächst im Jahre 2001 nur das sogenannte Zwischenentnahmehemmodell beschlossen; ein Formelkompromiss, der mangels Akzeptanz von Anfang an keine Aussicht auf Erfolg hatte.

Langwierige Kompromissuche

Die zweite rot-grüne Bundesregierung hat daher bereits im Jahre 2002 in ihrer Koalitionsvereinbarung festgehalten, dass eine bessere Verzahnung von Eigenheimförderung und Altersvorsorge wünschenswert sei. Ernsthafte Versuche dazu gab es jedoch nicht – und deshalb bis 2005 auch keinerlei Ergebnis. Neuer politischer Druck entstand erst zu Beginn der laufenden Legislaturperiode, und zwar dadurch, dass bereits zur Jahreswende 2005/2006 die Eigenheimzulage abrupt abgeschafft wurde.

Die gleichzeitig angekündigte Neuregelung für die bessere, diskriminierungsfreie Integration von selbst genutztem Wohneigentum in die Altersvorsorge-Förderung kam dann jedoch nicht – wie eigentlich von der Großen Koalition vereinbart – mit Wirkung zum 1. Januar 2007. Dabei mangelte es nicht an Vorschlägen; seit Anfang 2006 lagen sogar verschiedene Modelle auf dem Tisch. Die Bausparkassen hatten bekanntlich ein besonders einfaches Fördermodell entwickelt, mit gekürzten Altersvorsorge-Zulagen bei gleichzeitigem Verzicht auf die nachgelagerte Besteuerung für die Altersvorsorge von Wohneigentum. Auch

die CDU/CSU plädierte für einen solchen praktikablen und für die Menschen akzeptablen Ansatz. Andere wollten genau dies nicht, und so schlossen sich noch einmal lange Erörterungen an, über anderthalb Jahre ohne rechte Fortschritte.

Mittlerweile hat sich die Große Koalition jedoch politisch verständigt. Zunächst wurde im Herbst 2007 eine wichtige Grundsatzfrage entschieden: Das System der Riester-Rente mit Zulagen und Steuerergünstigungen soll künftig auch für Wohneigentum gelten, das heißt auch mit einer nachgelagerten Besteuerung für diese Altersvorsorgeform. In der Folgezeit wurde eine Reihe von Klarstellungen und Verbesserungen verhandelt und schließlich Ende Februar 2008 politisch festgezurrt. Danach sehen nun die Eckpunkte unter der neuen Überschrift „Eigenheimrente“ wie folgt aus:

1. Genauso wie für die bisherigen Riester-Verträge soll es für Tilgungsleistungen bei der Finanzierung des Baus oder Kaufs von selbst genutztem Wohneigentum die vollen Zulagen beziehungsweise Steuerabzugsmöglichkeiten geben.
2. Riester-Guthaben sollen zu 100 Prozent für den Wohneigentumserwerb entnommen werden können. Die bisherige Rückzahlungspflicht entfällt genau

so wie die Festlegung von Mindest- oder Höchstbeträgen für die Entnahme.

3. Basis der nachgelagerten Besteuerung ist im Falle des Wohneigentums ein sogenanntes Wohnförderkonto (nicht etwa der Mietwert des selbst genutzten Wohneigentums). Dieses Wohnförderkonto ist relativ einfach zu berechnen: Es ist die Summe entnommener Altersvorsorgeguthaben und geförderter Tilgungsleistungen einschließlich Zulagen, verzinst mit zwei Prozent pro Jahr bis zum Renteneintritt.

4. Der Wohneigentümer hat die Wahl zwischen einer jährlichen nachgelagerten Besteuerung bis zum 85. Lebensjahr oder einer einmaligen Besteuerung im ersten Rentenjahr (für die zweite Alternative ist ein Abschlag von 30 Prozent vorgesehen).

5. Die Bausparkassen werden als Anbieter von Riester-geförderten Verträgen sowohl in der Anspar- wie in der Finanzierungsphase explizit zugelassen.

Wohneigentum wird nun tatsächlich als Altersvorsorge gleichberechtigt anerkannt – nicht mehr, aber auch nicht weniger. Speziell das Bausparen wird nicht mehr diskriminiert, sondern voll in die Förderung des Ansparens und der Finanzierung einbezogen. Für die nachgelagerte Besteuerung wird eine relativ unkomplizierte Lösung gefunden, immerhin klarer kalkulierbar als bei allen anderen Produkten der privaten Altersvorsorge.

Auch heute gilt noch die Einschätzung, dass man sich bessere Lösungen anstelle der abgeschafften Eigenheimzulage hätte vorstellen können. Die Weichenstellung der Koalitionsspitzen, das Wohneigentum als Altersvorsorge völlig Riester-systemkonform fördern zu wollen ist aber nun einmal politische Realität, und sie hat neue Fakten geschaffen.

Deshalb ist auch zum Beispiel der vom Deutschen Mieterbund erhobene Vorwurf, es handle sich bei der vorgesehenen Neuregelung um eine neue Eigenheimzulage, sachlich überhaupt nicht mehr gerechtfertigt. Eine eigenständige Förderung von Wohneigentum steht nicht mehr zur Debatte, sondern nur die Integration in die Förderung der Altersvorsorge. Keine Diskriminierung stellt es auch dar, dass vermietetes Wohneigentum nicht genauso einbezogen wird. Private Kapitalanleger im Mietwohnungsbau profitieren schließlich von eigenen steuerlichen Förderansätzen mit Abschreibungen, Absetzung von

Der Autor

Dr. Hartwig Hamm ist Verbandsdirektor bei der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V., Berlin.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Schuldzinsenabzug – alles das gibt es für selbst nutzende Wohneigentümer nicht.

Mehr als Lückenschließung

Auch die Versicherungs- und Fondswirtschaft muss im Ergebnis mit der Neuregelung ihren Frieden machen. Anfang 2006 hatte der GDV noch ein eigenes Modell vorgeschlagen, mit dem im Alter von 60 Jahren Altersvorsorgeguthaben für die Entschuldung von Wohneigentum genutzt werden können sollte. Wenn jetzt auf einmal grundsätzliche Kritik an der Immobilie als Altersvorsorge geäußert wird, so steht dahinter vielleicht die Sorge der bisherigen Anbieter von Altersvorsorgeprodukten, einen über viele Jahre „eigenen“ Markt mit neuen Wettbewerbern teilen zu müssen. Das freie Spiel der Marktkräfte wird aber nicht dadurch unfair, dass bislang ausgeschlossene „Player“ auf den Platz gelassen werden und die Kunden die konkrete Ausgestaltung ihrer geförderten privaten Altersvorsorge zwischen allen gängigen Alternativen selbst ent-

scheiden können. Für den Staat sollte klar sein, dass es gut ist, wenn in Zukunft mehr denn je gerade auch auf privates Wohneigentum als Absicherung fürs Rentenalter gesetzt wird. Es ist die einzige Form, die aufgrund ihrer spezifischen Gegebenheiten sozusagen „zwangsweise“ für große private Altersvorsorgeleistungen sorgt. Wer über eigene vier Wände zu entscheiden hat, der schafft dies ganz oder gar nicht, „kleine Portionen“ gibt es nicht.

Empirische Analysen zeigen deshalb, dass Wohneigentum quantitativ die bedeutendste Form der privaten Altersvorsorge ist und weit mehr bringt als nur die Schließung der drohenden „Lücke“ bei der gesetzlichen Rentenversicherung. Es lässt sich auf einen einfachen Nenner bringen: Wer im Rentenalter über entschuldetes Wohneigentum verfügt, um den braucht sich der Sozialstaat keine Gedanken mehr zu machen.

Hinzu kommt bekanntlich noch als Zusatznutzen, dass eigene vier Wände nicht nur für die eigene Generation, sondern auch für die nachfolgenden Generationen Sicherheit bieten. Denn dieses Al-

tersvermögen zeichnet sich dadurch aus, dass es vererbbar ist. Und nicht zuletzt spielt eine Rolle, dass diese Form der Altersvorsorge nicht erst im Rentenalter Nutzen spendet, sondern schon weit vorher, meist bereits in der Familiengründungsphase. Dies ist ein nicht zu unterschätzender Vorteil nicht nur für die Politik, sondern auch für die Menschen, denen ja mit Sparen und Vorsorgen einiges abverlangt wird. Darin liegt sicher auch die hohe Beliebtheit des Wohneigentums als Altersvorsorge begründet.

Vorgesehen ist, dass die Neuregelung noch für das laufende Jahr gelten soll. Das Gesetzgebungsverfahren wird nach der bisherigen Planung noch im April eingeleitet und bis zur Sommerpause abgeschlossen. Zertifizierungen sollen spätestens im Herbst erfolgen, sodass bis zum Jahresende noch ausreichend Zeit besteht, neue geförderte Altersvorsorgeprodukte zur „Eigenheimrente“ auf den Markt zu bringen. Nicht zu unterschätzen ist, dass kurzfristig die vorhandenen Altersvorsorgeguthaben bereits als voll einsetzbares Eigenkapital für potenzielle Wohneigentümer zur Verfügung stehen. ■



Immobilienkredit

Finanzierung aus einer Hand – die optimale und flexible Lösung

Das Plus an Vorteilen:

- Finanzierungen bis zu 95 % des Verkehrswertes
- TOP-Konditionen
- Sondertilgungsmöglichkeiten
- Anschlussfinanzierung möglich

Einbindung des
KfW-Wohneigentumsprogramms 124

Deutsche Bausparkasse
BADENIA

Ein Unternehmen der  AMB GENERALI

www.badenia.de