

Im Blickfeld

Wohn-Riester soll einfacher werden

Schon als das selbst genutzte Wohneigentum im Jahr 2008 per Gesetz in den Riester-Förderkatalog aufgenommen wurde, war offenkundig, dass es sich dabei um einen eilig gezimmerten Kompromiss handelte. Vieles war nicht bedacht worden. Manches sollte wohl auch erst später korrigiert werden, wenn die politischen Konstellationen günstiger wären. Doch erst jetzt kommt wieder Bewegung in die Diskussion. Anfang Februar ging die Arbeitsgruppe Finanzen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion in Berlin in Klausur, um die steuerliche Förderung der privaten Altersvorsorge weiter zu verbessern. Das Ziel sei es, „den Einstieg in die private Altersvorsorge attraktiver zu gestalten“, sagte der finanzpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Klaus-Peter Flosbach.

Dem Vorstandsvorsitzenden des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, liegt vor allem das leidige Thema der nachgelagerten Besteuerung am Herzen. Bekanntlich kann der Wohn-Riester-Sparer beim Renteneintritt wählen, ob er die Förderung bis zum 85. Lebensjahr monatlich versteuern will oder ob er seine Steuerschuld auf einmal tilgt und dabei einem 30-prozentigen Abschlag nutzt. Entscheiden sich die Kunden für Letztes und werden innerhalb der ersten zehn Rentenjahre zum Pflegefall, kann Wohn-Riester zum steuerlichen Bumerang werden. Denn wer dann in eine Pflegeeinrichtung umziehen und unter Umständen sein Eigenheim verkaufen oder vermieten muss, muss nicht nur den gewährten 30-prozentigen Abschlag nachversteuern, sondern auf diesen Betrag zusätzlich einem Aufschlag von 50 Prozent versteuern. Zusammengekommen sind das 115 Prozent der ehemaligen Steuerschuld. Daher drängen die Bausparkassen darauf, in diesen Fällen auf die „Strafsteuer“ zu verzichten.

Darüber hinaus regen die Bausparkassen an, die Einmalversteuerung zum Rentenbeginn für den Kunden attraktiver zu gestalten, indem der Abschlag von 30 auf 50 Prozent angehoben wird. Denn ist der Kunde im Jahr des Renteneintritts noch berufstätig gewesen, so hat er im diesem Jahr noch ein höheres Einkommen als in den weiteren Rentenjahren –

entsprechend höher ist sein Steuersatz. Der bisherige Abschlag mildert diesen Progressionseffekt zwar in vielen Fällen, kompensieren könne ihn aber nur ein höherer Abschlag.

In diesem Zusammenhang sprechen sich die Bausparkassen auch für mehr Flexibilität bei der Rückzahlung der Steuerschuld aus. Nicht wenige schreckt die Vorstellung, sich einem „gefühlten lebenslangen Steuerzwang“ zu unterwerfen. Mit der Möglichkeit eines jederzeitigen „Freikaufs“ von der Steuerschuld durch vorzeitige Tilgung im Rentenalter dürfte sich die Akzeptanz des Produktes spürbar erhöhen.

Auch schlagen die Bausparkassen die Abschaffung der jährlichen Verzinsung des Wohnförderkontos in Höhe von zwei Prozent vor. Damit sollte ursprünglich eine angenommene (fiktive) Wertsteigerung der Immobilie ausgeglichen werden, doch zeigt die Praxis, dass Eigenheime nicht per se einen Wertzuwachs verzeichnen. Daher werde Wohn-Riester gegenüber anderen Riester-Produkten benachteiligt, die nur die eingezahlten Beträge ohne Verzinsung garantieren.

Doch nicht nur in der Besteuerung bestehen Mängel. So erschweren die starren Wohn-Riester-Regeln den berufsbedingten Umzug. Denn wer beispielsweise preisgünstig im ländlichen Raum eine Wohnung mit Riester-Förderung gekauft hat und später berufsbedingt in einen Ballungsraum mit höheren Immobilienpreisen umziehen muss, könnte Schwierigkeiten haben, innerhalb der bislang geltenden Frist seine alte Immobilie zu verkaufen und eine neue finanziert zu bekommen. Gelingt dies nämlich nicht, müssen die Förderbeiträge zurückgezahlt werden. Dieses Problem sehen auch die Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft. Ihre Bundesvereinigung BSI fordert daher wie die Bausparkassen eine Fristverlängerung.

Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass Riester-Mittel erst zum Zeitpunkt des Renteneintritts zur Entschuldung der gekauften Wohnung genutzt werden können. Entsprechend werden die Kunden bestrebt sein, die Finanzierung entsprechend den Förderkriterien so zu strecken, dass sie eine „Punktlandung“ erreichen. Das könnte jedoch eventuell nur die zweitbeste Lösung sein. Daher schlagen die Bausparkassen vor, dass auch vor dem

Renteneintritt die selbst genutzte Immobilie mit den angesparten Riester-Geldern entschuldet werden können.

Bislang können Riester-Mittel nur zum Kauf einer neuen oder bestehenden Immobilie eingesetzt werden. Doch gerade Gebrauchtimmobilien erfordern in der Regel Umbauten, zum Beispiel um sie altersgerecht anzupassen. Diese zusätzlichen Investitionen können derzeit jedoch nicht mit Wohn-Riester finanziert werden. Daher empfehlen die Bausparkassen, einen altersgerechten Umbau, der in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb steht, in die Förderung mit einzubeziehen.

Erleichterungen bei der Nutzung von Wohn-Riester für genossenschaftliches Wohnen wünscht sich der neue GdW-Präsident, Axel Gedaschko. So kann die Eigenheimrente zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen nur eingesetzt werden, wenn die Wohnung auch selbst bewohnt wird. Diese Riester-Voraussetzung möchte er gerne auf den Beginn des Sparvorgangs beschränkt sehen, um den Genossenschaftsmitgliedern auch einen beruflich oder altersbedingten Umzug zu ermöglichen. Zudem sieht er Nachbesserungsbedarf bei den Regelungen zur Insolvenzfestigkeit von Geschäftsanteilen. Und er mahnt dringend eine Entbürokratisierung an, denn gerade Wohnungsgenossenschaften hätten aufgrund der Vielzahl von Meldungen für Wohn-Riester einen Aufwand zu stemmen, der sich auf den üblichen elektronischen Systemen der Wohnungswirtschaft nicht abbilden lasse.

Dass Wohn-Riester nur selbst genutztes und genossenschaftliches, nicht aber vermietetes Wohneigentum berücksichtigt, kritisiert die BSI als nicht sachgerecht. Denn während mit Riester über Fonds in vermietete Immobilien investiert werden kann, wird bei direkten Investitionen keine Riester-Förderung gewährt.

Ob diese Vorschläge tatsächlich im überarbeiteten Riester-Gesetz berücksichtigt werden, hängt nur zum Teil vom politischen Willen ab, der bei der CDU/CSU-Bundestagsfraktion dem Vernehmen nach weitgehend gegeben ist. Entscheidend wird sein, wie die Umsetzung der Forderungen den Haushalt strapaziert. Zehnder sieht zumindest bei seinen Vorschlägen keine oder allenfalls geringe fiskalische Lasten für den Staat. L.H.