

Wohneigentum

IW-Modell zur Riester-Förderung

Wer sich mit Blick auf den Ruhestand eine Immobilie kauft, soll künftig auch Riester-Förderung erhalten – doch ist die Ausgestaltung noch nicht geklärt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat ein Modell erarbeitet, mit dem sichergestellt werden kann, dass Wohneigentum als Altersvorsorge steuerlich genauso behandelt wird wie andere Riester-Produkte. Nach dem IW-Konzept sollen Immobilienkäufer schon während ihres Arbeitslebens anhand des neu entwickelten Entnahmetarifs besteuert werden. Dieser Tarif ist so berechnet, dass Haus- oder Wohnungskäufer im Rahmen der Riester-Förderung ebenso stark steuerlich belastet werden, wie dies ansonsten bei einer Auszahlung der Mittel im Rentenalter zu erwarten wäre. Auf diese Weise garantiert das IW-Modell, dass der Fiskus alle Riester-Produkte gleich behandelt. Zudem können Familien ihre Steuerzahlungen sehr leicht berechnen. Beispielsweise muss ein Ehepaar mit einem Jahreseinkommen von 40.000 Euro, welches 30.000 Euro aus seinem Riester-geförderten Altersvorsorgekapital für den Kauf von Wohneigentum entnimmt, hierauf 24,1 Prozent Steuern zahlen – also 7.230 Euro. Die restlichen 22.770 Euro werden für den Immobilienerwerb verwendet. Darüber hinaus lässt sich mit dem Modell des IW auch die kontinuierliche Tilgung eines Hypothekendarlehens in die Riester-Förderung integrieren.

Michael Voigtländer: Ein Konzept zur Integration von Wohneigentum in die Riesterrente, in: IW-Trends 2/2006

Gesprächspartner im IW: **Dr. Michael Voigtländer, Telefon: 0221 4981-741**

Wohneigentum Riester der Baumeister

Wer sich mit Blick auf den Ruhestand eine Immobilie kauft, soll künftig Riester-Förderung erhalten. Zuvor muss die Bundesregierung jedoch sicherstellen, dass Wohneigentum als Altersvorsorge genauso besteuert wird wie andere Riester-Produkte. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat dafür ein Modell entwickelt.*)

Die eigenen vier Wände gelten als gute Altersvorsorge. Ist der Kredit erst einmal abbezahlt, bleibt im Ruhestand mehr von der Rente für Essen, Urlaub oder Enkelkinder – schließlich spart man sich die Miete. Die Sache hat nur einen Haken: Auf Zulagen und Steuervergünstigungen im Rahmen der Riester-Rente können Immobilienkäufer nicht bauen. Wer bereits Riester-Ersparnisse hat, darf sich das Geld zwar für den Kauf auszahlen lassen; aber schon nach einem Jahr muss der Häuslebauer den entnommenen Betrag Zug um Zug in den Riester-Vertrag zurücküberweisen.

Die Bundesregierung will daher ab 2007 Wohneigentum besser in die Riester-Rente integrieren. Konkrete Schritte sind noch nicht bekannt. Wie es gehen könnte, macht die Schweiz vor. Die Eidgenossen dürfen mindestens 13.000 Euro von ihrer betrieblichen Altersvorsorge abzweigen, um Wohnraum zu kaufen oder in einem Rutsch Hypotheken-Darlehen zu tilgen. Der entnommene Betrag wird sofort versteuert. Im Gegensatz zu den Deutschen müssen die Schweizer das Geld danach nicht wieder in die Altersvorsorge einzahlen. Obwohl das System erst 1995 eingeführt wurde, hat es bereits große Bedeutung für den Immobilienmarkt:

In der Schweiz wurden zwischen 1995 und 2001 ein Fünftel der Immobilienkäufe und ein Drittel der Neubauten mit Mitteln aus der beruflichen Vorsorge finanziert.

Solche Zahlen sprechen für den eidgenössischen Ansatz. Deutschland sollte aber noch

einen Schritt weitergehen: Bundesbürger, die regelmäßig ein Hypotheken-Darlehen tilgen, sollten ebenfalls in den Genuss der Riester-Förderung kommen. Ansonsten hätten Haushalte das Nachsehen, denen das Geld fehlt, um sowohl Kredite zu bedienen als auch in die Riester-Rente zu investieren.

Vor der Reform muss die Bundesregierung allerdings noch ein diffiziles Steuerproblem lösen: Einkommen, das in die Riester-Vorsorge fließt, wird nicht

*) Vgl. Michael Voigtländer: Ein Konzept zur Integration von Wohneigentum in die Riesterrente, in: IW-Trends 2/2006

Wohneigentum als Riester-Produkt: Das IW-Modell

Die Bundesregierung möchte Wohneigentum künftig im Rahmen der Riester-Rente fördern. Dazu muss sichergestellt werden, dass Immobilien und andere Riester-Produkte steuerlich gleich behandelt werden. Zu erreichen ist das mit dem vom IW Köln entwickelten Entnahmetarif. Dieser besteuert während der Erwerbsphase Riester-geförderte Mittel, die für den Immobilienkauf oder die Tilgung von Hypotheken-Darlehen verwendet werden, genauso stark wie Auszahlungen anderer Riester-Produkte, die erst im Rentenalter besteuert werden.

Beispielrechnung: Ein Ehepaar mit einem Einkommen von 40.000 Euro entnimmt 30.000 Euro aus seinem Riester-geförderten Altersvorsorgekapital, um Wohneigentum zu kaufen. Es muss darauf 24,1 Prozent Steuern zahlen – also 7.230 Euro. Die restlichen 22.770 Euro werden für den Immobilienkauf verwendet.

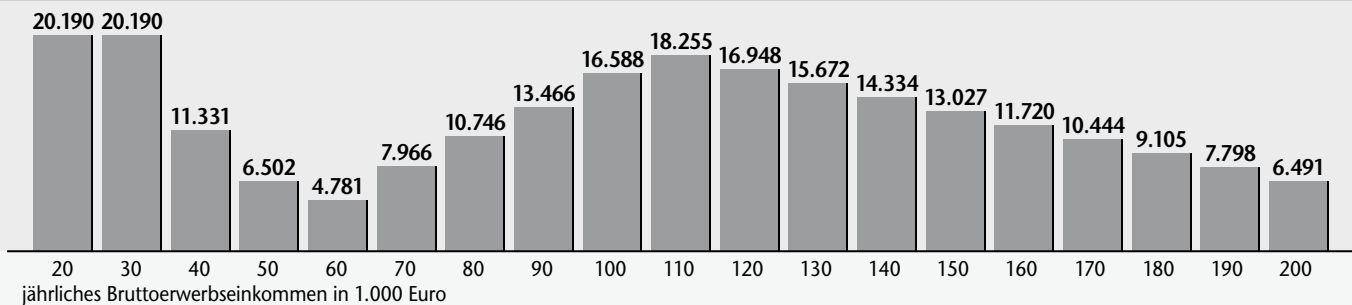
Einkommen		Entnahmetarif in Prozent
Ehepaar	Single	
20.000	10.000	5,1
25.000	12.500	13,3
30.000	15.000	18,1
35.000	17.500	21,5
40.000	20.000	24,1
45.000	22.500	26,2
50.000	25.000	28,1
75.000	37.500	34,4
100.000	50.000	38,5
125.000	62.500	41,6
150.000	75.000	44,0
200.000	100.000	47,7

Der Höchstsatz für den Entnahmetarif entspricht der höchsten Progressionsstufe in der Einkommenssteuer. Bei der Berechnung wurden die Kirchensteuer und der Solidaritätszuschlag berücksichtigt; Quelle: IW-Berechnungen

Riester-Rente: Sparen lohnt sich

Der Wert der Zulagen und Steuergutschriften bei der Ersparnisbildung abzüglich späterer Steuerzahlungen in der Rentenphase summiert sich bei Renteneintritt auf ...

Beispielrechnung für ein Ehepaar mit zwei Kindern, das im Rahmen der Riester-Rente 20 Jahre lang 4 Prozent seines Bruttoerwerbseinkommens zu einem Zinssatz von 4 Prozent spart



Annahme: Neben den Auszahlungen aus der Riester-Rente und der gesetzlichen Rentenversicherung verfügt der Haushalt über keine weiteren Alterseinkommen; Quelle: IW-Berechnungen

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 14/2006 Deutscher Institut-Verlag

versteuert. Dafür hält das Finanzamt die Hand auf, sobald das Kapital im Alter peu à peu ausgezahlt wird. Diese so genannte nachgelagerte Besteuerung ist bei selbst genutztem Wohneigentum schwer möglich. Denn die Besitzer erhalten keine Auszahlungen – sie sparen sich lediglich die Miete. Deren Höhe kann das Finanzamt objektiv kaum feststellen und deshalb nicht besteuern. Die Folge: Wohneigentum bliebe im Rahmen der Riester-Vorsorge vom Zugriff des Fiskus verschont – andere Altersvorsorge-Produkte wären im Nachteil. Drei Modelle versuchen das Problem zu lösen:

• **Konzept der Bausparkassen.** Die Bausparkassen schlagen vor, beim Immobilienkauf auf die nachgelagerte Besteuerung und andere steuerliche Vorteile im Rahmen der Riester-Förderung zu verzichten. Im Gegenzug bekämen die Wohnraumkäufer nur 80 Prozent der üblichen Riester-Zulagen.

Die Idee klingt einfach, hat jedoch ihre Tücken, wie eine Beispielrechnung zeigt: Zahlt ein Ehepaar mit zwei Kindern 20 Jahre lang ein Hypotheken-Darlehen zurück, summiert sich am Ende die Riester-Unterstützung im Bausparkassen-Modell auf einen Wert von 16.140 Euro – unabhängig davon, wie viel das Paar verdient. Bei anderen Riester-Produkten schwankt der Wert der staatlichen Vorteile derzeit mit dem Einkommen (Grafik). Schuld daran ist der komplizierte Mix aus Zulagen und Sonderabzugsmöglichkeiten. Hätte das gleiche Ehepaar etwa eine Lebensversicherung abgeschlossen, dann würde sich die staatliche Förderung bei einem Jahreseinkommen von 30.000 Euro auf

insgesamt 20.200 Euro addieren, bei einem Einkommen von 70.000 Euro dagegen nur auf rund 8.000 Euro.

Die Konsequenz: Im Bausparkassen-Modell lohnt es sich für manche Einkommensgruppen, in Wohnraum zu investieren; andere stehen sich mit den gegenwärtigen Riester-Produkten besser. Eine Gleichbehandlung der Altersvorsorge-Möglichkeiten erreicht das Konzept also nicht. Zudem lässt sich bereits gespartes Kapital nicht für einen Immobilienkauf verwenden.

• **KaNaPe-Modell.** Diese Abkürzung steht für „Kapitalstock zur Kalkulation der nachgelagerten persönlichen Einkommensbesteuerung“. In diesem Modell erfasst die Finanzverwaltung, wie viel Geld der Sparer im Rahmen der Riester-Rente in eine Immobilie investiert. Dann wird so getan, als ob die Mittel am Kapitalmarkt angelegt worden wären – das heißt, sie werden mit einem Standardsatz verzinst, der etwa der durchschnittlichen Rendite anderer Riester-Produkte entspricht. So entsteht über die Jahre hinweg ein fiktiver Kapitalstock. Bei Renteneintritt legt das Finanzamt fest, welche Auszahlungen die virtuellen Ersparnisse brächten, und berechnet auf dieser Grundlage die fälligen Steuern.

Die Methode hat eine Reihe von Vorteilen: Für Wohnraum gewährt der Staat die gleiche Unterstützung wie für andere Riester-Produkte. Zudem werden die Bundesbürger erst im Rentenalter zur Kasse gebeten. Dadurch haben sie in jungen Jahren mehr Geld fürs Sparen übrig. Im Ruhestand können die Immobilienbesitzer dann wählen, ob sie die Steuerschuld auf einmal oder in Raten

begleichen. Allerdings ist das Konzept sehr komplex und dürfte in der Bevölkerung auf wenig Gegenliebe stoßen. Schließlich verlangt der Fiskus Steuern auf Auszahlungen, die es nicht gibt.

• **IW-Modell.** Nach dem Modell des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln sollen Immobilienkäufer schon während ihres Arbeitslebens anhand des neu entwickelten Entnahmetarifs besteuert werden (Tabelle Seite 6). Dieser Tarif ist so berechnet, dass Immobilienkäufer im Rahmen der Riester-Förderung so stark steuerlich belastet werden, wie dies ansonsten bei einer Auszahlung der Mittel im Rentenalter zu erwarten wäre. Auf diese Weise garantiert das IW-Modell, dass der Fiskus alle Riester-Produkte gleich behandelt. Zudem können Familien ihre Steuerzahlungen sehr leicht berechnen.

Darüber hinaus lässt sich die kontinuierliche Tilgung eines Hypotheken-Darlehens in die Riester-Förderung integrieren. Beispiel: Ein Ehepaar mit zwei Kindern und einem Jahreseinkommen von 40.000 Euro zahlt für die Tilgung eines Kredits jährlich 922 Euro aus eigener Tasche. Der Staat gibt 678 Euro Riester-Förderung dazu – insgesamt können 1.600 Euro eingesetzt werden. Dieser Betrag wird mit dem Entnahmetarif in Höhe von 24,1 Prozent versteuert, so dass die Familie 385,60 Euro an den Fiskus überweist. Die staatliche Unterstützung reduziert sich dadurch auf 292,40 Euro.

Im Grunde ist es auch möglich, das IW-Modell und das KaNaPe-Konzept zu kombinieren. Die Bundesbürger könnten sich dann entscheiden, ob sie ihre Steuerschuld während des Erwerbslebens oder im Ruhestand begleichen.