

**empirica**

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin

Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax (030) 88 47 95-17

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)  
[berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)

## **Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester - Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen**

**Auftraggeber:**

**Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft  
(BSI)**

**Ansprechpartner: Dr. Reiner Braun**

Projektnummer: 2011012  
Berlin, 9. August 2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>VEREINFACHUNGSPOTENZIALE WOHN-RIESTER</b>	<b>1</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2. Hintergrund: Wohneigentumsquote in Deutschland</b>	<b>1</b>
<b>3. Was ist Wohn-Riester oder Eigenheimrente?</b>	<b>3</b>
<b>4. Mögliche Vereinfachungen und mehr Freiheitsgrade</b>	<b>5</b>
4.1 Einbeziehung vermieteter Wohnungen	5
4.2 Einbeziehung des altersgerechten Umbaus im selbstgenutzten Wohneigentum	7
4.3 Vereinfachung der Einmaltilgung mit Steuerrabatt	8
4.4 Konditionen bei (beruflich bedingtem) Umzug	10
4.5 Regelungen im Pflegefall (in der Auszahlungsphase)	11
<b>5. Fazit</b>	<b>12</b>

# **VEREINFACHUNGSPOTENZIALE WOHN-RIESTER**

## **1. Einleitung**

Laut Koalitionsvertrag (2009) ist eine Weiterentwicklung und Vereinfachung des Eigenheimrentenmodells geplant. Die vorliegende Studie stellt Vorschläge für die Einbeziehung vermieteter Wohnungen und des altersgerechten Umbaus in selbstgenutztem Wohneigentum in die Riesterförderung vor. Außerdem werden eine Vereinfachung der Tilgungsmodalitäten, eine Verbesserung der Konditionen beim (beruflich bedingten) Umzug und Regelungen im Pflegefall diskutiert. Für jeden Vorschlag werden Vor- und Nachteile diskutiert sowie resultierende Kompromisse vorgeschlagen.

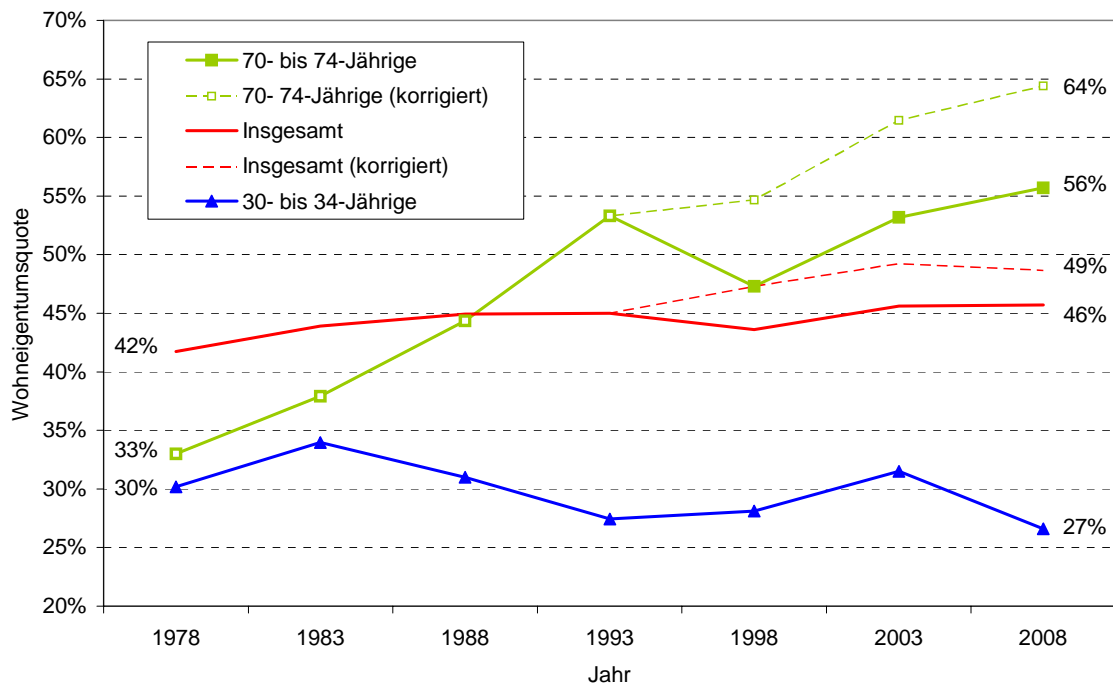
## **2. Hintergrund: Wohneigentumsquote in Deutschland**

Die Wohneigentumsquote im früheren Bundesgebiet ist in den letzten drei Jahrzehnten nach EVS-Angaben nur um vier Prozentpunkte auf nunmehr 46% angestiegen (vgl. Abbildung 1). Dieser Effekt resultiert jedoch fast ausschließlich aus dem Wegfallen älterer Mietergenerationen (Kohorteneffekt): Während die Quote bei den älteren Haushalten steigt, ist sie bei den unter 40-Jährigen eher rückläufig (vgl. Abbildung 1). Anders sieht es in den neuen Ländern aus. Hier wird der beschriebene Kohorteneffekt noch Jahrzehnte andauern, gleichzeitig steigt die Wohneigentumsquote im Osten auch bei den jungen Haushalten kräftig an.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Braun, R., „Vermögensbildung in Deutschland: Haushaltsbezogene Wohneigentumsquoten“, hrsg. von LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin 2009.

**Abbildung 1: Wohneigentumsquote junger und alter Haushalte im Westen driften auseinander**

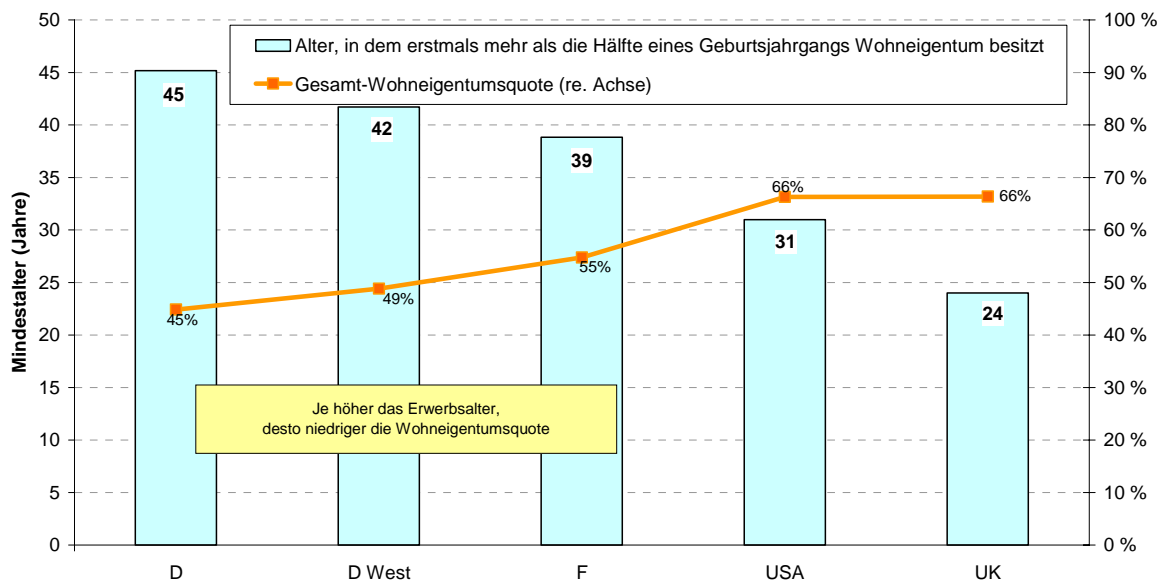


Die EVS, aus der die Daten stammen, unterschätzt seit 1998 aufgrund einer veränderten Fragestellung die Entwicklung der Wohneigentumsquote im Zeitablauf. Diese Verzerrung wurde bei den „korrigierten“ Kurven herausgerechnet.

**Quelle:** „Vermögensbildung in Deutschland“ empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle (2009) **empirica**

Die schnelle Anpassung in Ostdeutschland kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Deutschland neben der Schweiz nach wie vor im europäischen Vergleich nur niedrige Eigentumsquoten erreicht: Von zehn Haushalten wohnen in Spanien und Irland acht, in Großbritannien und USA sieben, in Frankreich und Österreich fast sechs, in Niederlande und Dänemark etwa fünf, aber in Deutschland und der Schweiz nur rund vier Haushalte in den eigenen vier Wänden. Das hat auch Folgen für die Altersvorsorge: Bis zum Eintritt in den Ruhestand lebt nur die Hälfte aller deutschen Haushalte, aber rund zwei Drittel aller Franzosen und Schweden sowie rund drei Viertel aller Dänen oder US-Amerikaner in eigenem Wohnraum. Steigende Mieten sind für große Mehrheiten im Alter in diesen Ländern kein Thema. In der Umkehrung dieser Aussage wird der relative Lebensstandard der Mieter im Alter deutlich niedriger sein als der Einkommensabstand signalisiert. Armut der Mieter im Alter wird angesichts des absinkenden Rentenniveaus wahrscheinlich zum wachsenden Problem in vielen Ländern und vor allem auch zum Problem in den typischen deutschen Mieterstädten wie Dortmund, Köln oder Berlin.

**Abbildung 2: Internationaler Vergleich – ab welchem Alter wohnt die Hälfte aller Haushalte in den eigenen vier Wänden?**



**Lesehilfe:** Bis die Hälfte aller französischen Haushaltsvorstände eines Geburtsjahrgangs in den eigenen vier Wänden wohnt, sind sie 39 Jahre alt. Insgesamt wohnen 55% aller französischen Haushalte in den eigenen vier Wänden.

**Quelle:** „Eigenheimförderung in Europa – was können wir von anderen Ländern lernen?“ empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge (2006) empirica

Die Unterschiede in den Wohneigentumsquoten korrelieren stark mit dem Ersterwerbssalter für Immobilien. Bis die Hälfte aller Haushalte eines Geburtsjahrgangs Wohneigentümer wird, sind die Deutschen im Durchschnitt 45 Jahre alt (früheres Bundesgebiet: 42 Jahre). Die Franzosen erreichen dies bereits mit 39 Jahren, die US-Amerikaner mit 31 Jahren und die Briten bereits mit 24 Jahren (vgl. Abbildung 2). Der Zusammenhang dieser Altersgrenzen mit der Wohneigentumsquote insgesamt macht deutlich, dass ein wichtiger Schlüssel zur Erhöhung der Wohneigentumsquote – und damit der Schlüssel für eine verbesserte Altersvorsorge – in einer Absenkung des Ersterwerbssalters liegt. Dazu muss Wohneigentum erschwinglicher werden. Das ist möglich durch niedrigere Preise, höhere Einkommen oder aber mehr Eigenkapital. Das Eigenkapital kann durch frühzeitiges Sparen (unmittelbar zum Erwerbseintritt) gestärkt werden, z.B. durch das staatlich geförderte Riestersparen. Damit das möglich ist, muss die Attraktivität von Riesterverträgen für junge Leute möglichst hoch sein. Denn wer sich mit 20 Jahren für 40 oder 50 Jahre festlegen soll, der braucht gute Argumente. Die Attraktivität von Riesterverträgen ist aber umso höher, je mehr Freiheitsgrade damit verbunden sind.

### 3. Was ist Wohn-Riester oder Eigenheimrente?

Die Begriffe „Wohn-Riester“ und „Eigenheimrente“ werden im Folgenden synonym verwendet: Wer selbst genutztes Wohneigentum erwirbt oder tilgt (Neubau oder Kauf Gebrauchtimmoblie,

Genossenschaftsanteile bzw. Dauerwohnrecht oder Tilgung der Baukredite für bereits vorhandenes Wohneigentum zum Renteneintritt) kann sein bis dahin in beliebigen Geld-Riesterverträgen angespartes Vermögen<sup>2</sup> entnehmen und als Eigenkapital in die Finanzierung der Immobilie einbringen. Darüber hinaus kann die staatliche Riesterförderung (Zulage und ggf. Steuerstundung) nach dem Immobilienerwerb direkt in die Tilgung der Baukredite umgeleitet werden.

### **Nachgelagerte Besteuerung**

Genauso wie bei allen Geld-Riesterverträgen muss das in der Immobilie gebundene, mit Riesterzulage geförderte Kapital (Entnahme plus Tilgungsförderung) im Alter versteuert werden. Deswegen erfasst der Staat den Entnahmebetrag und die Summe der geförderten Tilgungsbeiträge auf einem so genannten Wohnförderkonto.<sup>3</sup> Der Betrag auf dem Wohnförderkonto kann jederzeit reduziert werden, indem ein entsprechender (Teil-)Betrag umgeschichtet und in einen „normalen“ Geld-Riestervertrag eingezahlt wird. Was zum Renteneintritt noch im Wohnförderkonto verblieben ist, muss versteuert werden. Entweder durch einmalige Abgeltung zum Zeitpunkt des Renteneintritts oder verteilt bis zum 85. Lebensjahr in jährlichen Raten. Bei der einmaligen Abgeltung wird ein Steuerrabatt von 30% gewährt.<sup>4</sup>

Im Normalfall ist davon auszugehen, dass künftig viele Haushalte, die Wohn-Riester in Anspruch genommen haben, zumindest einen Teil wieder in einen Geld-Riestervertrag umwandeln – allerdings erst nach Tilgung der Baukredite und Auszug der Kinder. Damit vermeiden sie im Rentenalter Liquiditätsengpässe. Diese können entstehen, wenn z.B. ehemalige Geringverdiener mit dann niedrigen Renten Steuern auf das Wohnförderkonto bezahlen müssen. Schließlich stehen infolge der Entnahme keine oder nur geringe Einnahmen aus Geld-Riesterrenten zur Verfügung.

### **Schädliche Verwendung**

Die Förderung ist an eine strikte Einhaltung der Selbstnutzung gebunden. Jede nicht nur vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung führt zu einer „schädlichen Verwendung“. In diesen Fällen ist der aktuelle Betrag auf dem Wohnförderkonto umgehend zu versteuern.<sup>5</sup> Diese Besteuerung kann dann nur noch verhindert werden, indem der entsprechende Betrag auf dem Wohnförderkonto umgehend und ohne neuerliche Förderung in eine andere begünstigte Anlageform (Immobilie oder Geld-Riestervertrag) eingezahlt wird.

---

<sup>2</sup> Genau: Bis zu 75% davon oder 100% - auf dem Geld-Riesterkonto sollen keine Stummelbeträge übrig bleiben.

<sup>3</sup> Dieser Betrag wächst bis zum Renteneintritt jährlich um 2% (kalkulatorische Verzinsung).

<sup>4</sup> Es müssen nur 70% des Betrages im Wohnförderkonto versteuert werden.

<sup>5</sup> Bei Inanspruchnahme der Einmalbesteuerung gilt eine Haltedauer von 20 Jahren, solange entkommt man auch hier nicht der Steuerpflicht bei schädlicher Verwendung. Dann wird der Rabatt, also die noch nicht besteuerten 30%, steuerpflichtig. Bis zum 10. Jahr nach der Einmalbesteuerung ist sogar der eineinhalbfache Betrag zu versteuern.

## **4. Mögliche Vereinfachungen und mehr Freiheitsgrade**

Im Folgenden werden verschiedene Möglichkeiten zur Vereinfachung der Eigenheimrente diskutiert. Der Begriff „Vereinfachung“ soll hier im weiteren Sinne verstanden werden und bezieht sich daher weniger auf Verwaltungsabläufe, sondern viel mehr auf eine bessere Vereinbarung der Optionen mit der Lebensökonomie privater Haushalte. Wohn-Riester soll lebensnaher werden, indem zusätzliche Fallkonstellationen berücksichtigt werden. Bei allen Verbesserungsvorschlägen ist jedoch darauf zu achten, dass die Charakteristika des Riestersparens nicht verloren gehen. Dazu zählen eine langfristige Bindung von Vorsorgevermögen bis ins Rentenalter, der Erhalt des eingezahlten Kapitals und keine konsumptive Verwendung oder Besteuerung vor dem Renteneintritt.

### **Mehr Freiheitsgrade senken die „Hemmschwelle“ beim Riestersparen**

Bei allen vorgestellten Vereinfachungen gilt es zudem zu bedenken, dass jede zusätzliche Option zunächst einmal das Riestersparen als solches attraktiver macht. Denn wer nicht weiß, ob er morgen eine Familie hat und übermorgen Eigenkapital für Wohneigentum braucht, wird sich hüten, sein Geld heute „einzusperren“.

Jeder zusätzliche Freiheitsgrad – derzeit Entnahme oder Tilgungssparen für Selbstnutzer – erleichtert dem potenziellen Riester-Sparer die Entscheidung, einen Geld-Riestervertrag abzuschließen. Dies gilt immer, ob die Option später in Anspruch genommen wird oder nicht. So gesehen ist Wohn-Riester in erster Linie gut für mehr Geld-Riesterverträge. Erst in zweiter Linie hilft Wohn-Riester dann auch jungen Haushalten, früher als sonst möglich Wohneigentümer zu werden und so einen „sparfreundlicheren“ Lebenspfad einzuschlagen. Die Attraktivität von Wohn-Riester wäre aber noch größer, wenn z.B. auch vermietete Wohnungen oder der altersgerechte Umbau unschädliche Verwendungen für angesparte Riestervermögen wären.

#### **4.1 Einbeziehung vermieteter Wohnungen**

##### **Hintergrund**

Wertpapiere, Versicherungen, Bankspargpläne und selbst genutzte Wohnungen sind in die geförderte Altersvorsorge längst integriert. Wer nicht Selbstnutzer ist oder werden will, kann Wohn-Riester derzeit nicht in Anspruch nehmen. Denn vermietete Wohnungen sind die letzte große Anlageklasse außerhalb des Riestersystems.

##### **Was könnte dagegen sprechen?**

- Die Einbeziehung von vermieteten Wohnungen führt zu einer Doppelförderung durch Riester einerseits und ggf. erhöhter steuerlicher Abschreibung andererseits. Außerdem gilt: Je größer

die (vermeintlichen) Steuervorteile, desto eher verlieren die Investoren die langfristige Vermietbarkeit aus den Augen. Bei einer Kombination aus erhöhter steuerlicher Abschreibung und Wohn-Riester kaufen dann einige Steuersparer „blind“ Mietwohnungen, ohne auf Lage und Qualität zu achten. Im Ergebnis drohen langfristig Wertverluste.

- Hohes Risiko einer Gefährdung des Kapitalerhalts durch Wertverlust, insbesondere in Schrumpfungsregionen (sinkende Mieten bzw. steigender Leerstand und Mietausfall).

### **Kann man die Einwände entschärfen?**

- Derzeit gibt es kaum noch Möglichkeiten erhöhter Abschreibungen der Herstellungskosten (Ausnahme: Baudenkmäler und Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet). Die degressive AfA wurde abgeschafft, Mietwohnungen können nur noch mit 2% linear abgeschrieben werden (2,5% bei Baujahr vor 1925). Abschreibungen in dieser Größenordnung dürften den tatsächlichen physisch-technischen Verschleiß spiegeln und erfüllen damit nicht den Tatbestand einer Subvention. Insofern kommt es in der überwiegenden Mehrheit aller Fälle auch nicht zu einer Doppelförderung.
- Das Risiko eines Wertverlustes / Mietausfalls gilt analog für selbst genutzte Wohnungen. Diese werden jedoch im Rahmen des Riestersparens auch gefördert. Darüber hinaus kann man auf eine „disziplinierende“ Wirkung der Kreditinstitute vertrauen: die Kreditvergabe in Schrumpfungsregionen wird künftig sehr streng ausfallen, riskante Finanzierungen mithin selten vorkommen.

### **Lösungsvorschläge**

- Kumulierungsverbot von erhöhter steuerlicher Abschreibung (Denkmale, Sanierungsgebiet) und Riesterförderung.
- Begrenzung der Riesterförderung auf nur eine Wohnung (vermietet oder selbst genutzt). Motto: Wer Mieter ist oder die selbst genutzte Wohnung nicht riestern will, kann Wohn-Riester für eine vermietete Wohnung nutzen.



## 4.2 Einbeziehung des altersgerechten Umbaus im selbstgenutzten Wohneigentum

### Hintergrund

Derzeit wohnen bundesweit nur 5% aller älteren Haushalte (mind. eine Person 65 Jahre oder älter) barrierefrei oder -arm.<sup>6</sup> Hingegen haben 23% aller älteren Haushalte Mobilitätseinschränkungen (2,5 Mio. Haushalte), davon wohnen 7% in altersgerechten Wohnungen (200.000 Haushalte). Derzeit leben also bundesweit 2,3 Mio. ältere Haushalte nicht in altersgerechten Wohnungen.

Der altersgerechte Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum ist Bestandteil der Altersvorsorge. Er erhöht die Lebensqualität und kann dabei helfen, länger „zu Hause“ wohnen zu bleiben. Wer länger „zu Hause“ wohnt, spart dem Staat Ausgaben für teure Heimplätze und sich selbst hohe Kosten für die Heimunterbringung.

### Was könnte dagegen sprechen?

- Einbeziehung altersgerechter Umbauten von selbstgenutztem Wohneigentum führt zu Abgrenzungsproblemen gegenüber reinen Modernisierungs- und laufenden Instandhaltungsmaßnahmen.
- Es kommt zu einer Doppelförderung durch Riesterförderung einerseits und §35a (3) EStG andererseits (Steuerermäßigung bei Aufwendungen für Handwerkerleistungen).
- Altersgerechter Umbau bzw. Modernisierungen im Allgemeinen sind sehr kleinteilig. Dem stünde ein sehr großer und nicht zu rechtfertigender Verwaltungsaufwand für Entnahme plus Tilgungsförderung gegenüber.
- Die korrekte Verwendung der Entnahme ist - mit vertretbarem Aufwand - nicht überprüfbar. Es besteht die Gefahr, dass versteckte konsumtive Zwecke verfolgt werden. Zum Beispiel könnte die Entnahme für eine Urlaubsreise eingesetzt werden. Diese Gefahr ist bei der Entnahme zum Kauf eines Hauses oder einer Wohnung deutlich geringer, weil dort das Volumen größer und die Wahrscheinlichkeit sehr gering ist, dass der (komplette) Kredit konsumiert wird. Insbesondere gibt es beim Umbau keine überprüfbaren Belege analog zum notariellen Kaufvertrag.

---

<sup>6</sup> Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Kommissionsbericht „Wohnen im Alter“ (2009). Definition barrierefrei/-arm: Zugang zu Haus/Wohnung über weniger als 3 Stufen oder es stehen technische Hilfen (Lifter/Aufzug) zur Verfügung. In der DV-Studie werden die Begriffe altersgerecht, barrierearm und barriere reduziert synonym verwendet.

## **Kann man die Einwände entschärfen?**

- Wenn die Einbeziehung altersgerechter Umbauten zu Abgrenzungsproblemen gegenüber reinen Modernisierungs- und laufenden Instandhaltungsmaßnahmen führt, dann sollte man diese mit einbeziehen. Modernisierungen erhöhen und Instandhaltungen erhalten den Immobilienwert.
- **Wenn eine Doppelförderung durch Riesterförderung und §35a (3) EStG nicht gewollt ist, könnte §35a (3) EStG modifiziert werden.** Er verursacht ohnehin in der Masse Mitnahmeeffekte und produziert keine messbaren Erfolge in der Bekämpfung von Schwarzarbeit.<sup>7</sup> Alternativ könnte in § 35a (5) EStG die Vermeidung der Doppelförderung aufgenommen werden.
- Damit der Verwaltungsaufwand nicht unangemessen groß ist, könnte man eine Mindestentnahmehöhe festlegen.

## **Lösungsvorschläge**

- Eine Entnahme für Umbaumaßnahmen im selbstgenutzten Wohneigentum kann an Bedingungen geknüpft werden, z.B. ab einem noch festzulegenden Mindestalter oder Nachweis einer noch festzulegenden Pflegestufe.
- Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes kann die Entnahme für Umbauten am selbstgenutzten Wohneigentum mengenmäßig begrenzt (min. x und höchstens y Euro) und nur einmalig erlaubt werden.

## **4.3 Vereinfachung der Einmaltilgung mit Steuerrabatt**

### **Hintergrund**

Die im Zuge von Wohn-Riester entnommenen Beträge werden bis zum Renteneintritt (=Beginn der Auszahlungsphase) auf einem „Wohnförderkonto“ verbucht und jährlich mit 2% verzinst. Mit dem Eintritt in den Ruhestand wird der dann aufgelaufene Betrag sukzessive bis zum 85. Lebensjahr versteuert. Alternativ kann der gesamte Betrag zum Zeitpunkt des Renteneintritts (später nicht mehr) einer Einmalbesteuerung unterworfen werden, dann gibt es einen Rabatt von 30% auf die Bemessungsgrundlage, d.h. nur 70% des Betrages auf dem Wohnförderkonto wird besteuert.

Der 30%ige Rabatt im Falle der einmaligen Abgeltung erscheint auf den ersten Blick attraktiv. Allerdings muss man bedenken, dass der betroffene Steuerzahler durch diese vorgezogene Einmalzahlung einen Zinsnachteil hat. Denn bei jährlicher Zahlung über 25 Jahre könnte er Teile der Steuerschuld bis zur Steuerzahlung verzinst anlegen. Insofern stellt sich die Frage, ob nicht ein höherer Steuerrabatt fair wäre.

### **Was könnte dagegen sprechen?**

- Ein höherer Steuerrabatt würde nicht zu rechtfertigende Vorteile für Immobilien schaffen. Niemand muss die Einmalbesteuerung bzw. den Abschlag wählen, daher darf er auch „unfair“ sein.
- Andere Riesteranlagen bieten gar keinen Rabatt bei einer Einmalbesteuerung. Es handelt sich also um eine „freiwillige“ Sonderoption für Wohn-Riester, die es bei Geld-Riester überhaupt nicht gibt.

### **Kann man die Einwände entschärfen?**

- Eine Sonderbehandlung für Immobilien in der „Auszahlungsphase“ kann durchaus mit der vorhergehenden Sonderbehandlung in der „Sparphase“ gerechtfertigt werden. Im Unterschied zu Geld-Riester steht der Steuerschuld bei Wohn-Riester in der „Auszahlungsphase“ kein Liquiditätszufluss gegenüber. Es ist daher verständlich, wenn die Betroffenen die Steuerschuld möglichst schnell „vom Hals“ haben wollen. Dies rechtfertigt eine Einmalbesteuerung.
- Der Verweis auf die Freiwilligkeit der Einmalabgeltung vernachlässigt, dass die Mehrheit der Wohn-Riester-Sparer ihren Ruhestand (steuer-)schuldenfrei genießen will. Gibt es aber eine Einmalabgeltung, wird auch ein Steuerrabatt erforderlich: Zum einen mildert er die Progression ab und zum anderen hat das Finanzamt gegenüber der jährlichen Besteuerungsvariante einen erheblichen Barwertvorteil.
- Der Rabatt bei einer Einmalbesteuerung wurde nicht wissenschaftlich hergeleitet, sondern freihändig gesetzt. Er hätte genauso gut auch auf 25% oder 35% festgelegt werden können. Nach Berechnungen von empirica<sup>8</sup> wäre je nach angenommener Verzinsung ein Rabatt von 30% bis 40% fair gegenüber der Alternative einer jährlichen Steuerzahlung. Es gibt keinen Grund, warum in den beiden Fällen ganz unterschiedliche Steuerlasten entstehen, denn die Leistungsfähigkeit ist jeweils dieselbe. Ist der Rabatt allerdings zu hoch, wollen auch Fonds

---

<sup>7</sup> Vgl. Boss, A. und Rosenschon, A., Subventionsabbau in Deutschland, Studie des IfW Kiel im Auftrag der Initiative „Neue Soziale Marktwirtschaft“ (2011).

und Versicherungen einen Rabatt; sind diese damit erfolgreich, stellen auch die Vertreter der betrieblichen Altersvorsorge diese Forderung - spätestens dann wird es für das Finanzamt zu „teuer“, denn das rechnet nicht in Barwerten.

## **Lösungsvorschläge**

- Fünftelregelung statt Rabatt auf die Bemessungsgrundlage. Die Vorteile: zum einen hat sich diese Regelung bereits bei Abfindungen (Beendigung des Arbeitsvertrags durch Kündigung o.Ä.) bewährt. Zum anderen kommt es - anders als bei einem Rabatt - nicht zu einer „überraschenden“ Nachbesteuerung bei schädlicher Verwendung in der Auszahlungsphase.<sup>9</sup>
- Zumindest aber sollte der Rabatt oder die Fünftelregelung auch bei Eintritt eines Pflegefalls und nicht nur – wie derzeit – zum Zeitpunkt des Renteneintritts anwendbar sein. Andernfalls können sich im Falle eines „Notverkaufes“ unerwünschte und nicht zu rechtfertigende Progressionseffekte ergeben (vgl. Abschnitt 4.5).

## **Anmerkung**

Nicht zu beziffern ist, in wie vielen Fällen eine Fünftelregelung für den Betroffenen teurer werden könnte als der heutige Steuerrabatt.

## **4.4 Konditionen bei (beruflich bedingtem) Umzug**

### **Hintergrund**

Der Verkauf einer mit Wohn-Riester geförderten Wohnung ist eine schädliche Verwendung der Förderung. Er hat zur Folge, dass eine Besteuerung der Beträge auf dem Wohnförderkonto fällig wird. Die Besteuerung kann verhindert werden, wenn, in dem

- der Betrag auf dem Wohnförderkonto in einen Geld-Riestervertrag eingezahlt wird (diese „Umbuchung“ selbst erfolgt ohne weitere Förderung, der Geld-Riestervertrag kann jedoch weiter mit Riesterförderung bespart werden) oder
- der Betrag spätestens vier Jahre nach dem Verkauf in eine andere selbst genutzte Wohnung fließt.

---

<sup>8</sup> „Einbeziehung der Wohnimmobilie in die bestehenden Regelungen zur Riesterförderung – Modellrechnungen“, empirica-Studie im Auftrag der BSI (2008).

<sup>9</sup> Wird die selbst genutzte Immobilie im Rentenalter innerhalb von 20 Jahren verkauft, kommt es zu einer schädlichen Verwendung mit der Folge, dass die bislang nicht besteuerten 30% mit sofortiger Wirkung nachzuersteuern sind.

Alternativ kann die geförderte Wohnung auch befristet (vgl. §92a (4) EStG) vermietet werden. Diese Variante ist vorteilhaft bei einem zeitlich begrenzten Wechsel des Wohnsitzes. Der (befristete) Wohnortwechsel wäre allerdings noch weitaus unproblematischer, wenn vermietete Wohnungen ebenfalls riesterfähig wären.

### **Was könnte dagegen sprechen?**

- Dieselben Argumente wie bei der Einbeziehung vermieteter Wohnungen (vgl. Abschnitt 4.1).
- Der (befristete) Umzug ist unproblematisch, weil eine befristete Vermietung oder im Verkaufsfalle die (vorübergehende) Einzahlung in einen Geld-Riestervertrag eine schädliche Verwendung abwenden kann.

### **Kann man die Einwände entschärfen?**

- Trotz der Möglichkeit einer befristeten Vermietung wäre es sehr viel einfacher und lebensnaher, wenn die Beschränkung auf selbst genutzte Wohnungen entfielen.

### **Lösungsvorschläge**

- Einbeziehung vermieteter Wohnungen.

## **4.5 Regelungen im Pflegefall (in der Auszahlungsphase)**

### **Hintergrund**

Ein typischer Fall, wie er künftig häufig vorkommen kann: ein älterer Eigentümer im Rentenalter ist über einen längeren, unbekanntem Zeitraum im Pflegeheim. Die eigene Wohnung steht leer. Aus finanziellen Überlegungen heraus wäre es naheliegend, diese Wohnung kurzfristig zu vermieten. Dadurch kommt es jedoch zu einer schädlichen Verwendung und damit zu einer sofortigen Besteuerung des verbliebenen Betrages auf dem Wohnförderkonto.

### **Was könnte dagegen sprechen?**

- Eine Besteuerung des verbliebenen Betrages auf dem Wohnförderkonto ist zum Zeitpunkt des Eintrittes eines Pflegefalles nicht allzu kostspielig. Denn ein Großteil des ursprünglichen Betrages auf dem Wohnförderkonto ist dann bereits versteuert, weil der Betroffene dann i.d.R. schon 80 Jahre oder älter sein wird. Hinzu kommt, dass dessen persönlicher Steuersatz eher niedrig ausfallen wird.

- Man könnte zur Finanzierung der Steuerschuld die Wohnung verkaufen und den Erlös in einen Geld-Riestervertrag einzahlen. Dann entfielen die sofortige Besteuerung.

### **Kann man die Einwände entschärfen?**

- Im Einzelfall (Eintritt des Pflegefalls zeitnah nach dem Renteneintritt oder hohe sonstige zu versteuernde Einkünfte) kann die sofortige Besteuerung durchaus sehr kostspielig werden, vor allem wenn Progressionseffekte hinzukommen.
- Ein Verkauf der Wohnung bei Eintritt des Pflegefalls könnte in vielen Fällen nicht gewollt sein, vor allem wenn unklar ist, ob der Betroffene nicht doch noch einmal selbständig leben können wird. Außerdem gibt es ethische Bedenken.

### **Lösungsvorschläge**

- Zur Vermeidung von Progressionseffekten im Rahmen einer sofortigen Besteuerung sollte man den Steuerrabatt (oder eine Fünftelregelung) nicht nur zum Zeitpunkt des Renteneintritts, sondern auch zum Eintritt des Pflegefalles erlauben.
- Die Problematik wäre zumindest entschärft, wenn die vermietete oder leer stehende Wohnung ebenfalls riesterfähig wäre.

## **5. Fazit**

Auch 10 Jahre nach Einführung der Riesterrente haben bei weitem nicht alle Berechtigten einen Riestervertrag abgeschlossen. Manche Haushalte können nicht, andere wollen nicht fürs Alter sparen. Viele zögern aber auch, weil man sich über Jahrzehnte hinweg an einen Vertrag bindet. Denn keiner weiß heute, wofür er sein Geld vielleicht schon morgen braucht. Deswegen macht jede zusätzliche Option das Riestersparen interessanter. Je weniger das Geld „eingesperrt“ ist, je größer die Einsatzmöglichkeiten ausfallen, desto eher wird man sich binden. Gleichwohl muss darauf geachtet werden, dass die Grundprinzipien des Riestersparens nicht verletzt werden: der Erhalt des eingezahlten Kapitals muss gewährleistet sein und keine konsumptive Verwendungen vor dem Renteneintritt unterbunden werden. Im vorliegenden Paper wurden verschiedene Optionen aufgezeigt, die das Riestersparen flexibler machen, ohne dieses Grundprinzip in Frage zu stellen.

- Eine Einbeziehung von vermieteten Wohnungen in die Riesterförderung wäre eine echte Vereinfachung, insbesondere im Falle der Pflegebedürftigkeit oder bei befristetem Umzug. Eine Doppelförderung kann durch Kumulierungsverbot mit erhöhter steuerlicher Abschreibung vermieden, das zusätzliche Risiko durch Begrenzung auf nur eine Wohnung (vermietet oder selbst genutzt) klein gehalten werden.

- Eine Einbeziehung des altersgerechten Umbaus in selbstgenutztem Wohneigentum verbessert die Altersvorsorge und erhöht die Lebensqualität. Eine einfache Überprüfbarkeit ist möglich, wenn die Entnahme an ein Mindestalter oder den Nachweis einer Pflegestufe geknüpft, auf einen Festbetrag begrenzt und Modernisierung sowie Instandhaltung mit einbezogen werden.
- Die Fünftelregelung ist ein bekanntes Instrument und hat sich im Rahmen von Abfindungszahlungen bewährt. Vor allem bei schädlicher Verwendung in der Auszahlungsphase (z.B. im Pflegefall) vermeidet sie nicht zu rechtfertigende Progressionseffekte bei der Besteuerung. Diskussionen um einen „fairen“ Steuerrabatt wären überflüssig.