

## **FACTS UND FAQS ZUM KANAPE**

Antworten auf oft gestellte Fragen zu KaNaPE, Sofa und Wohn-Riester

**Reiner Braun**

Oktober 2006  
empirica paper Nr. 141  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi141rb.pdf>

### **FACTS UND FAQs ZUM KANAPE**

Immer noch führt die Diskussion um die Integration der selbst genutzten Immobilie in die geförderte Altersvorsorge zu Missverständnissen und Fehlschlüssen. Das folgende Frage- und Antwortspiel soll Transparenz schaffen und die Diskussion versachlichen.

#### **Hintergrund: Wie sieht der Status quo aus und was soll sich ändern?**

Derzeit können bis zu 50.000 Euro aus angesparten Riestervermögen für den Erwerb von Wohneigentum entnommen werden. Diese „Zwischenentnahme“ muss jedoch schon nach Ablauf von 12 Monaten in gleichmäßigen Raten bis zum Renteneintritt wieder in den Riestertopf zurückgezahlt werden. Dadurch ist der Entlastungseffekt im wesentlichen auf den Kaufzeitpunkt beschränkt, während die heiße Phase hoher Zinslasten in den Folgejahren durch die schnell einsetzende Rückzahlungspflicht der Zwischenentnahme eher noch verschärft wird.

Im Modell KaNaPE kann echtes Eigenkapital entnommen werden - die Rückzahlung ist optional. Nicht zurück gezahlte Entnahmebeträge werden bei Eintritt ins Rentenalter über einen Zeitraum von 20 bis 25 Jahren mit dem individuellen Steuersatz nachgelagert versteuert - analog einer geförderten Geldrente (Dasselbe gilt für das Modell „Wohn-Riester“ des Bundesfinanzministeriums). Langfristig soll KaNaPE auch auf die geförderte betriebliche Altersvorsorge („Eichelsparen“) ausgeweitet werden.

#### **Wie kann der Wohneigentümer mit Entnahme im Rentenalter Steuern auf „kalkulatorische Auszahlungen“ bezahlen, wenn er keinen Liquiditätszufluss hat?**

Die Frage ist falsch gestellt. Der Normalfall wird sein, dass große Teile der Entnahme bis zum Renteneintritt zurückgezahlt werden. Die Deutschen fühlen sich mit Schulden nicht wohl. Nach den ersten „harten“ Tilgungsjahren und ggf. nach Beginn der finanziellen Selbständigkeit der Kinder kommt der finanzielle Umschwung. Dann werden die allermeisten freiwillig mit der Rückzahlung

beginnen. Aber Jeder soll für sich entscheiden, was er will. Als Entscheidungshilfe dienen regelmäßige Infos der „Zentralen Stelle“, die über die Höhe der künftigen Steuerlast aus ausstehenden Entnahmebeträgen informieren.

Darüber hinaus gilt: keiner stellt sich durch die Entnahme schlechter als ein Haushalt ohne Entnahme. Bei identischer Rendite zahlt jeder Altersvorsorgesparer im Alter dieselben Steuern. Der fehlende Liquiditätszufluss im Alter ist nichts anderes als die Kehrseite der erhöhten Liquidität zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs: einen Tod muss man sterben!

### **Die nachgelagerte Besteuerung ist zu kompliziert. Warum ermöglicht man nicht eine vorgelagerte Besteuerung (analog dem „Schweizer Modell“)?**

Die gibt es bereits im Status quo: wenn die Entnahme nicht zurückgezahlt wird, kommt es zur so genannten schädlichen Verwendung. Dann wird die Steuer sofort fällig – die vorgelagerte Besteuerung ist realisiert. Der Nachteil: ein enormer Liquiditätsentzug in einer Phase – dem Erwerbszeitpunkt der Immobilie – in der jeder Cent zählt. Das gilt es zu vermeiden.

### **Der Wohneigentümer hat nur die ersparte Miete und verzehrt im Unterschied zum Geldrentensparer nicht die Vermögenssubstanz. Ist das nicht ineffizient?**

Falsch. Wenn er will, spart sich der Wohneigentümer weitere Ausgaben im Alter: er kann die Instandhaltung unterlassen oder minimieren. Jeder, der schon mal eine gebrauchte Immobilie gekauft hat, weiß, dass dann erst mal Heizung, Fenster und/oder Dach „fällig“ sind. Wohneigentümer können also durchaus ihre Vermögenssubstanz verzehren – auch ohne die Immobilie zu verkaufen oder zu verrenten.

Weitere Verhaltensänderungen ergeben sich durch fehlende Erbschaftsmotive infolge der Kinderlosigkeit und durch finanziellen Druck infolge sinkender Staatsrenten. Künftig werden mehr Wohneigentümer ihre Immobilie im Alter verrenten oder beleihen. Sei es für einen altengerechten Umbau, eine neue Wohnungseinrichtung oder die viel zitierte Weltreise.

### **Würde eine Ausweitung der Entnahme auf die betriebliche Altersvorsorge (das so genannte „Eichelsparen“) nicht die Kalkulationsgrundlage der Versicherungen durcheinander bringen?**

Das mag sein. Aber grundsätzlich gilt: die Wohlfahrt der privaten Haushalte und nicht der Gewinn der Versicherungen soll optimiert werden. Abgesehen davon kann man unterstellen, dass etwaige Zusatzkosten ohnehin auf die Versichertengemeinschaft überwältigt würden. Wenn dann die Versicherten ohne Entnahme sinkende Renditen beklagen, kann die Antwort nur heißen: mehr

Optionen. Jedem Sparer sollte freigestellt werden, die Entnahmeoption auszuschließen. Es hat auch nicht jeder Autofahrer eine Vollkaskoversicherung.

### **Sind das Modell KaNaPE und die nachgelagerte Besteuerung nicht trotzdem zu kompliziert?**

Richtig ist: bevor man KaNaPE durch weitere Restriktionen – wie beim „Wohn-Riester“ – unnötig verkompliziert, sollte man es lieber ganz lassen. Plan B lautet dann: Verlängerung der rückzahlungsfreien Zeit von derzeit 12 Monaten auf 5 bis 10 Jahre. Bis dahin drücken die Finanzierungslasten weniger und ist – hoffentlich – das Einkommen gestiegen. Dann fällt die zwangsweise Rückzahlung der Entnahme leichter als wenige Monate nach dem Immobilienerwerb. Der Clou: nur zwei Worte müssten im aktuellen Gesetzestext verändert werden: „10 Jahre“ statt „12 Monate“.

### **Aber das Sofa-Modell ist doch viel einfacher. Warum also überhaupt KaNaPE?**

Wie bei Faust schlagen zwei Herzen auch in der Brust eines jeden Ökonomen: als Privatmensch und Erwerber von Wohneigentum findet er Sofa klasse: Man unterschreibt einen Zettel und der Staat überweist eine Subvention. Fertig. Man kann de facto damit machen, was man will. Bei KaNaPE stundet der Staat lediglich Einkommensteuer. Die will er aber früher oder später wieder haben und zwar mit Zins und Zinseszins – ohne Subvention. Der Ökonom erkennt sofort des Pudels Kern. Die Gretchenfrage lautet: wie hältst Du's mit der Subvention? Und weil der Moment – ist er auch noch so schön – nicht verweilt, steht Sofa dann bald im Subventionsbericht. Das Ende vom Lied: ein armer Staat muss Subventionen streichen – siehe Eigenheimzulage.