

KOMMENTAR ZUR EIGENHEIMRENTE

(Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge)

Stellungnahme für die öffentliche Anhörung im Deutschen Bundestag am 28.05.2008

Dr. Reiner Braun

Mai 2008
empirica paper Nr. 168
<http://www.empirica-institut.de/kua/empi168rb.pdf>

Zielrichtung der Eigenheimrente

Der Hauptzweck der Eigenheimrente besteht darin, das private Altersvorsorgesparen attraktiver zu gestalten, um so die freiwillige Beteiligung zu erhöhen. Denn nach wie vor kümmern sich zu wenige Erwerbstätige ausreichend um ihre Altersvorsorge. Die Attraktivität der „Riesterrente“ wird durch die Schaffung einer größeren Anlagevielfalt im Rahmen des geplanten Gesetzesvorhabens erhöht.

Nebenziele der Eigenheimrente

Dann gibt es Nebenzwecke. Dazu zählen eine Entlastung der Familien und eine Erhöhung der Wohneigentumsquote. Viele Familien waren bislang überfordert, gleichzeitig ihre Kinder zu „ernähren“, eine private Geldrente anzusparen und Wohneigentum zu finanzieren. Erwerb von Wohneigentum und Familiengründung gehen nämlich Hand in Hand. Da Wohneigentümer bei gleichen Einkommen ein Vielfaches an Vermögen aufbauen, ist die Steigerung der Wohneigentumsquote auch kein Selbstzweck. Vorsichtige Schätzungen zeigen zwar, dass sie durch die Eigenheimrente mittelfristig nicht mehr als einen Prozentpunkt höher liegen wird. Angesichts seit Jahren stagnierender Wohneigentumsquoten junger Haushalte wäre das aber ein Niveausprung. Der Anstieg resultiert im übrigen nicht aus der vergleichsweise geringen Riesterzulage, sondern aus

Vorzieheffekten durch die Vergrößerung des Eigenkapitals.¹ Das Eigenkapital ist größer, weil die Riesterzulage – ähnlich wie eine Bausparprämie – Anreize für ein frühzeitiges (zum Erwerbseintritt), nachhaltiges (kein Vermögensverzehr wie bei liquideren Anlageformen) und mehrheitlich zusätzliches Sparen gibt. So könnte Riester helfen, dass die Deutschen nicht erst 45 Jahre alt werden müssen, bis die Mehrheit einer Generation im Wohneigentum lebt. In Frankreich liegt diese Altersschwelle bei 39 Jahren, in den USA bei 31 Jahren, in Großbritannien bei 24 Jahren.

Bürokratie und Liquiditätsfalle

Was bleibt sind die Vorwürfe, hier werde ein bürokratischer Moloch geschaffen und Wohneigentümer wegen der nachgelagerten Besteuerung in eine Liquiditätsfalle getrieben. Das ist so richtig wie falsch. Tatsache ist: Riester ist ein bürokratischer Moloch, denn er bildet das bürokratische System der gesetzlichen Rentenversicherung 1:1 nach. Eine Integration der Wohnimmobilie erfordert nun aber zwangsweise die Anwendung derselben Bürokratie. Auch die nachgelagerte Besteuerung des Wohnförderkontos ist keine Neuheit der Eigenheimrente. Wer die Immobilie als Altersvorsorge akzeptiert, der muss auch die dadurch ersparte Miete als Alterseinkommen akzeptieren. Der Eigentümer hat im Ruhestand keinen Liquiditätszufluss, dank seiner geringen Wohnkosten wohl aber weniger Liquiditätsabfluss. Einige Eigentümer werden die Steuerbelastung verdrängen. Dem kann und muss durch regelmäßige Information entgegengewirkt werden. Dabei stehen die Wohn-Riesterer den Geld-Riesterern in nichts nach: viele meinen immer noch, im Alter sei die Steuerbelastung gering. Das mag heute stimmen. Aber künftige Rentner müssen ihre gesetzliche Rente voll versteuern. Darüber hinaus müssen viele auch Einnahmen aus betrieblicher Altersvorsorge versteuern. Schließlich liegt der aktuelle Spitzensteuersatz mit 42% auf einem historisch niedrigen Niveau: bis 1989 lag er noch bei 56%. Für die Zukunft sind höhere Spitzensteuersätze, stärkere Progressionswirkungen und ggf. Sozialabgaben auf Vermögenseinnahmen zu befürchten. Im Ergebnis täuschen die niedrigen Abgabelasten heutiger Rentner. Sie verschleiern das Ausmaß der künftigen Abgaben im Rentenalter – nicht nur bei der Eigenheimrente. Wer auf die versprochenen Bruttorenten vertraut, ob staatliche oder private Rente, dem droht dieselbe Liquiditätsfalle.

Steuerrabatt bei einmaliger Abgeltung

Beginnend mit dem Eintritt ins Rentenalter müssen die Beträge auf dem Wohnförderkonto versteuert werden: in jährlichen Raten oder durch einmalige Abgeltung. Bei der einmaligen Abgeltung wird ein Steuerrabatt von 30% gewährt. Durch die vorgezogene Einmalzahlung der Steuerschuld ergibt sich für den Steuerzahler jedoch ein Zinsnachteil. Denn bei jährlicher Ratenzahlung könnte er Teile der

¹ Nach Schätzungen von empirica wird das mittlere Vermögen pro Riestervertrag von heute rund 3.000 bis 4.000 Euro auf 13.000 bis 15.000 Euro im Jahr 2015 ansteigen. Das maximal angesparte Vermögen pro Vertrag wird dann bei rund 28.000 Euro liegen (derzeit

Steuerschuld bis zur Steuerzahlung verzinst anlegen. Nach Berechnungen von empirica wäre allein für diesen Zinsnachteil ein Rabatt von 30% bis 40% fair gegenüber der Alternative einer jährlichen Steuerzahlung. Allerdings ist der „Sofortzahler“ gegenüber dem „jährlichen Steuerzahler“ nicht nur wegen der entgangenen Verzinsung benachteiligt. Darüber hinaus entstehen ihm weitere Nachteile infolge der Steuerprogression. Denn durch das zusätzliche zu versteuernde Einkommen gilt für den betreffenden Steuerzahler ein deutlich höherer Steuersatz. Beide Effekte zusammen - Progression und Zinsnachteile – werden in vielen Fällen den Vorteil des eingeräumten Steuerrabatts bei weitem übersteigen. Das gilt umso mehr, wenn künftig höhere Steuersätze und stärkere Progressionswirkungen herrschen sollten.

Einmalzahlungen aus betrieblicher Altersvorsorge (mit Kapitalwahlrecht) werden zwar ebenfalls progressiv besteuert. Daraus kann aber keine Rechtfertigung für die Progressionswirkung bei der Einmalabgeltung der Steuerschuld im Wohnförderkonto abgeleitet werden. Die Frage ist, was Ausnahme und was Regel ist. Besteuert man konsequent nach der (Lebens-)Leistungsfähigkeit, dann wäre die Progressionsfreiheit die Regel.

Beschränkung auf private Riesterverträge

Angesichts der Bedeutung der betrieblichen Altersvorsorge und der wahrscheinlich hohen Quote von einkommensbedingten Schwellenhaushalten unter diesen Sparern wäre auch hier eine größere Flexibilität wünschenswert. In der betrieblichen Altersvorsorge („Eichelrente“) wurden seit der Neuregelung im Jahr 2001 mutmaßlich weitaus höhere Beträge angespart als in der privaten Vorsorge („Riesterrente“). Denn die förderfähigen Beträge sind großzügiger und steigen jährlich an (jeweils 4% der Bemessungsgrundlage zur Rentenversicherung). Außerdem sind die Sparbeträge hier auch noch sozialversicherungsfrei. Die Einbeziehung der Wohnimmobilie in die betriebliche Altersvorsorge bleibt aber weiterhin ausgeschlossen und die Entscheidungsfreiheit der Sparer damit weiterhin eingegrenzt. Eine Erweiterung der Eigenheimrente auf die betriebliche Altersvorsorge muss der nächste Schritt sein. Zielrichtung und Argumente sind dieselben wie bei der Riesterrente.

bei ca. 9.000 Euro). Paare werden z.T. zwei Verträge bespart haben.