

Vermögensentnahme aus Altersvorsorgekonten für den Immobilienerwerb

Modellrechnungen zum aktuellen Stand der Diskussion

Dr. Reiner Braun

1. Beispielrechnungen

Ein junger Haushalt von 31 Jahren mit einem aktuellen Nettoeinkommen von 4.000 DM/Monat (Schwellenhaushalt), der erst rund 20.000 DM in seinem Riesterkonto angespart hat, entnimmt diese für den Erwerb von Wohneigentum. Zusammen mit weiteren, privat angesparten 75.000 DM Eigenkapital kann er bei einer anfänglichen Einkommensbelastung von 35% eine Immobilie für 375.000 DM finanzieren. Wenn dieser Haushalt ein Jahr nach Erwerb der Immobilie sein Riesterkonto schon wieder auffüllen muss, dann kann er unter Berücksichtigung einer max. Einkommensbelastung von 35% (neben Zinsen und Tilgung für ein Baudarlehen) zunächst nur gut 1.000 DM/Jahr in den geförderten Altersvorsorgetopf zurückzahlen. Hält er diese Tilgungsbeiträge konstant, wie es der Riesterplan vorsieht, dann wird er die entnommenen 20.000 DM bis zum Alter von 46 Jahren zurückgezahlt haben (vgl. Abbildung 2).

Tabelle 1: Einkommen, Erwerbsalter und Finanzierungsstruktur

		Schwellen- haushalt	Durchschnitts- haushalt	Spätzünder teures Objekt	Spätzünder mittleres Objekt
Alter beim Immobilienerwerb	Jahre	31	35	40	40
Nettoeinkommen	DM/Monat	4.000	5.000	6.000	6.000
Objektpreis	DM	375.000	480.000	600.000	480.000
Eigenkapital	DM	75.000	100.000	120.000	120.000
vorhandenes Riestervermögen	DM	20.500	40.000	70.000	70.000
anf. Einkommensbelastung durch Zins/Tilgung	Anteil Nettoeink.	35%	35%	35%	26%
Variante 1 (Riestervariante): Tilgungsbeginn 1 Jahr nach Erwerb. konstante Tilgungsbeträge					
Tilgungsbetrag	DM/Jahr	1.043	1.500	1.600	8.000
Alter bei Ende Rückzahlung	Jahre	46	53	64	49
Variante 2: Tilgungsbeginn 5 Jahre nach Erwerb. steigende Tilgungsbeträge (schnelle Tilgung ohne Überlastung*)					
Alter bei...					
Start Rückzahlung	Jahre	36	40	45	45
Ende Rückzahlung	Jahre	42	49	62	52

*Belastung aus Zins/Tilgung Baudarlehen und Rückzahlung Riestervermögen max. 35% im ersten Jahr und danach fallend

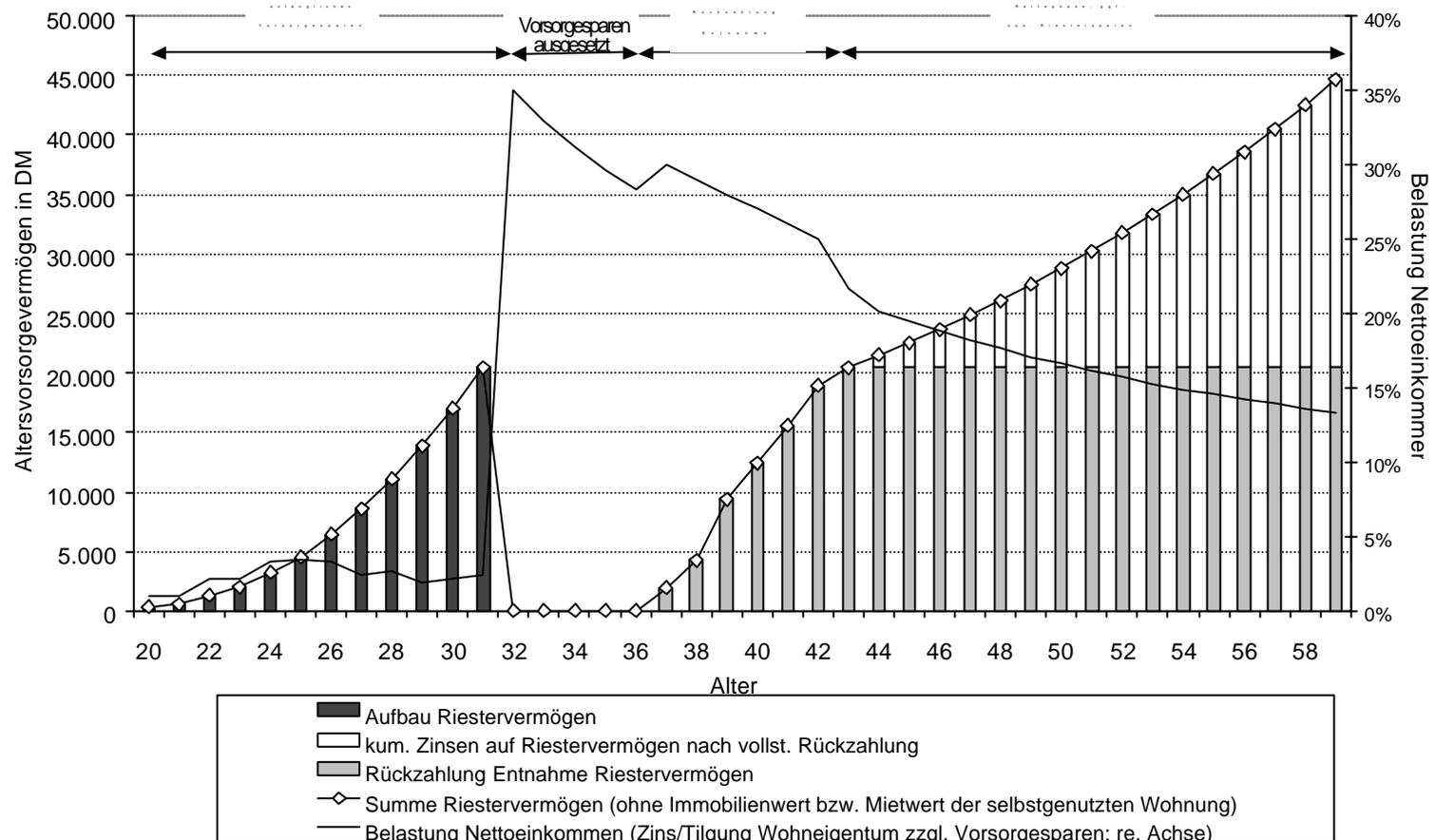
Nimmt sich der Haushalt dagegen 5 Jahre Zeit mit der Rückzahlung, dann ist seine Haushaltskasse unmittelbar nach dem Immobilienerwerb weniger strapaziert. Außerdem steigt im Zeitablauf sein Einkommen, so dass er jedes Jahr höhere Tilgungsbeträge leisten kann und trotzdem einen immer kleineren Anteil seines Einkommens dafür verwenden muss (vgl. Abbildung 1). In der dargestellten Bei-

spielsrechnung startet er die Rückzahlung in sein Riesterkonto im Alter von 36 Jahren; die letzte Rate ist jetzt mit 42 Jahren fällig. Der Unterschied zu Variante 1 liegt einmal in der geringeren Anfangsbelastung unmittelbar nach dem Erwerb und in einer leicht höheren Belastung in späteren Jahren. Insgesamt werden die Belastungsgrenzen des Haushaltes effizienter ausgeschöpft und führt Variante 2 letztlich zu einem höheren Altersvorsorgevermögen, weil anschließend mehr Zeit bleibt für zusätzliche Sparraten. Für andere Haushaltstypen ergeben sich ähnliche Konsequenzen (vgl. Tabelle 1).

Nominale Rückzahlung vs. Inflationsausgleich

Die Entnahme aus den Riesterkonten muss nur nominal – also ohne Inflationsausgleich bzw. Verzinsung – zurückgezahlt werden. Diese Variante wurde wohl gewählt, weil man die Haushalte zum einen nicht durch zusätzliche Zinszahlungen überfordern wollte. Zum anderen dient die Rückzahlung steuerlich lediglich der Sicherstellung einer nachgelagerten Besteuerung; damit ist eine nominale Rückzahlung ausreichend, um die zuvor aus Bruttoeinkommen angesparten Riestervermögen sachgerecht zu versteuern. Gleichwohl werden die bis zum Erwerb der Immobilie vorhandenen Riestervermögen durch die rein nominale Rückzahlung real entwertet. Das muss den betroffenen Haushalten klar gemacht werden. Schließlich steht es ihnen frei, freiwillig – ohne Förderung und ohne Rückzahlungszwang – zusätzlich den Inflationsausgleich anzusparen. Genauso steht es ihnen frei, nach der nominalen oder realen Rückzahlung weitere Altersvorsorgevermögen zu bilden – auch wenn sie im Unterschied zum Mieterhaushalt im Alter geringere Wohnkosten haben werden bzw. ihre Immobilie verrenten können. Vermutlich werden die Haushalte aber nur genau so viel sparen, wie sie müssen (Rückzahlungspflicht) bzw. so viel wie vom Staat gefördert wird und keinen Pfennig mehr (dies zeigen die Erfahrungen mit den bisherigen Sparförderungen). Dieses wahrscheinliche Verhalten ist nachteilig, da insbesondere jüngere Generationen mehr sparen müssten als die Riester'schen 4%, um ein ähnliches Versorgungsniveau im Alter zu erreichen wie die heutigen Rentner (vgl. Braun/Miegel/Pfeiffer: „Vermögensbildung unter neuen Rahmenbedingungen“; als download auf der empirica homepage erhältlich).

Abbildung 1: Aufbau Altersvorsorgevermögen – Beispiel: Schwellenhaushalt, Tilgungsbeginn nach 5 Jahren, steigende Tilgungsbeträge

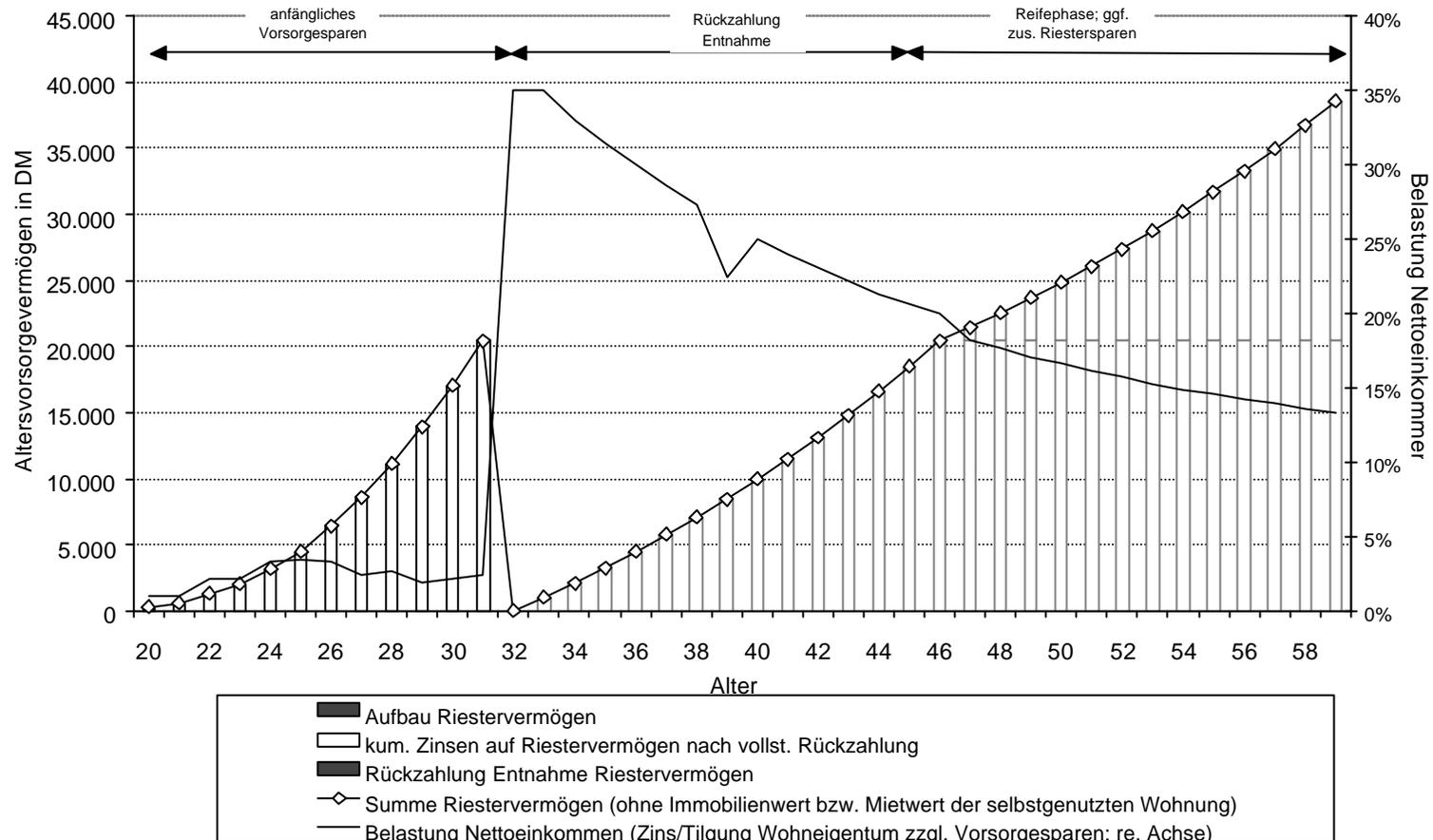


Annahmen: Ehepaar mit zwei Kindern; Immobilie: 375.000 DM; EK 75.000 DM; Entnahme aus Altersvorsorgekonto: ca. 20.500 DM; Nettoeinkommen zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs 4.000 DM/Monat.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 2: Aufbau Altersvorsorgevermögen – Beispiel: Schwellenhaushalt, Tilgungsbeginn sofort, const. Tilgungsbeträge



Annahmen: Ehepaar mit zwei Kindern; Immobilie: 375.000 DM; EK 75.000 DM; Entnahme aus Altersvorsorgekonto: ca. 20.500 DM; Nettoeinkommen zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs 4.000 DM/Monat.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

2. Basisannahmen für die Modellrechnungen Schwellenhaushalt

- Verzinsung Altersvorsorgevermögen während Sparphase: 5%;
- Die Höhe der Zulage zum Aufbau der privaten Altersvorsorge wird jährlich angepasst, indem die Inflation zu einem Drittel ausgeglichen wird;¹
- Abgabenquote für Sozialversicherung (Arbeitnehmeranteil) konstant 22%;
- Grenzen für steuerlich anrechenbare Sozialversicherungsabgaben steigen um 1% p.a.;
- Anwendung des Steuertarif ESt 2001; zur Berücksichtigung zukünftiger Steuerreformen und Vermeidung kalter Progression wird die Bemessungsgrundlage indexiert;
- Eigenheimzulage wird für Tilgung eines kongruenten Bauspardarlehens eingesetzt;
- Hauspreis so, dass anfängliche Belastung durch Zins und Tilgung genau 35% des Nettoeinkommens ausmacht.

Biographie Schwellenhaushalt

20 Jahre: Beginn Erwerbsleben;

26 Jahre: Heirat;

27 Jahre: 1 Kind;

29 Jahre: 2. Kind;

31 Jahre: Erwerb Wohneigentum

¹ Diese Annahme hat „nur“ Auswirkung auf die Belastung des Haushaltes während der Sparphase, nicht auf die absolute Höhe des privaten Altersvorsorgevermögens zum Zeitpunkt der Verrentung.

Schätzung der Bruttoerwerbseinkommen im Lebenszyklus

Die Bruttoerwerbseinkommen im Lebenszyklus werden mittels berufsspezifischer Alterseffekte und globaler Zeiteffekte geschätzt.² Der **Alterseffekt** beschreibt die durchschnittlichen Einkommensänderungen aufgrund von Beförderungen, altersspezifischen Überstunden u.ä., der **Zeitpunkteffekt** steht für allgemeine Lohnanpassungen z.B. durch tarifvertragliche Vereinbarungen.

Tabelle 2: Geschätzt Alters- und Zeitpunkteffekte auf die Wachstumsrate der Bruttoerwerbseinkommen

Anmerkung: alle Angaben in % p.a.;

Altersklasse	Alterseffekte w^{AE}		Zeiteffekte w^{ZE}	
	Arbeiter	Angestellter	Zeitintervall	
25-29	5,9%	9,3%	1958/63	6,0%
30-34	3,1%	5,7%	1963/68	4,9%
35-39	1,5%	3,5%	1968/73	9,6%
40-44	0,4%	2,0%	1973/78	7,4%
45-49	-0,5%	0,8%	1978/83	4,9%
50-54	-1,2%	-0,2%	1983/88	3,0%
55-59	-1,9%	-1,0%	1988/93	4,4%

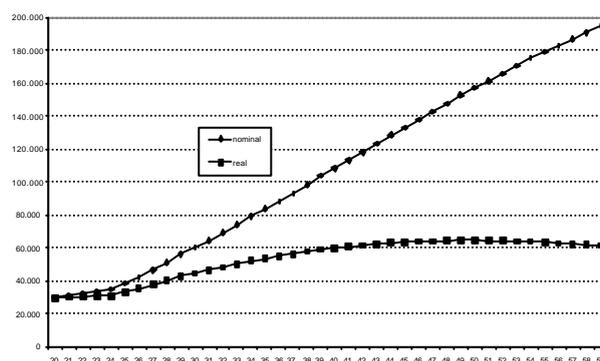
Annahme: Die Zeitpunkteffekte ab 1994 werden auf 4% p.a. gesetzt (1% Produktivitätszuwachs; 3% Inflation).

Quelle: Vermögensbildung privater Haushalte, Braun (2000)

empirica

Der Zeiteffekt auf die Entwicklung der Erwerbseinkommen wird als arithmetisches Mittel der Indexentwicklung der Löhne und Gehälter von Arbeitern und Angestellten angenommen. Die Alterseffekte werden durch einen bereinigten Zeitvergleich der Erwerbseinkommen in der EVS 1988 und 1993 ermittelt. Dazu werden Quasi-Kohorten über die beiden Querschnittsbeobachtungen gebildet und angenommen, dass die Einkommensentwicklung z.B. der 1993 40jährigen durch den Vergleich mit den 1988 35jährigen beschrieben werden kann. Die resultierenden mittleren, jährlichen Einkommenssteigerungen der Bruttoerwerbseinkommen werden schließlich um die entsprechenden Zeitpunkteffekte korrigiert, um einen echten Alterseffekt zu erhalten. Für die ermittelten Alterseffekte werden anschließend logarithmische Anpassungen durchgeführt, um Verzerrungen durch Ausreißer in einzelnen Altersklassen zu vermeiden und die anschließende Umsetzung in den Daten zu vereinfachen.

Abbildung 3: Entwicklung des Bruttoerwerbseinkommens im Lebenszyklus des Schwellenhaushaltes



Beispiel: 3% Inflation; anfängliches Bruttoerwerbseinkommen im Alter von 20 Jahren beträgt nominal 30.000 DM p.a.

Quelle: eigene Berechnungen

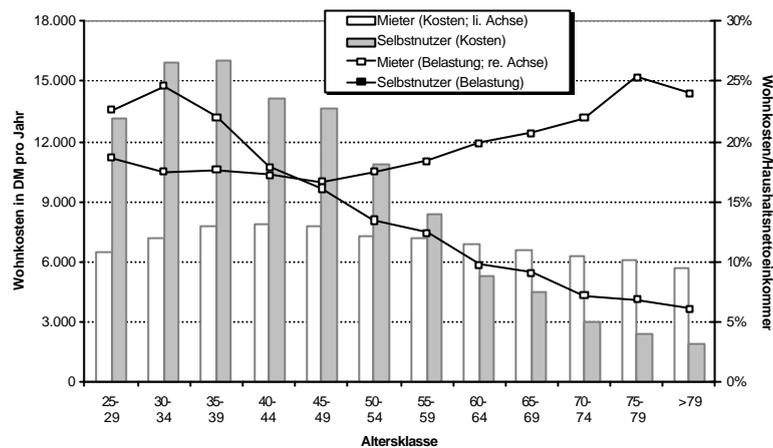
empirica

² Vgl. BRAUN, R. (2000), Vermögensbildung privater Haushalte, empirische Auswertungen und Modellrechnungen, Frankfurt.

Anhang: Wohnkostenbelastung im Altersquerschnitt

Tilgungssparen, Zins- und Nebenkosten ergeben zusammen eine Belastung durch Wohnkosten, die für 10 bis 15 Jahre deutlich oberhalb dem Niveau der Mieterhaushalte liegt (vgl. Abbildung 4). Im Altersquerschnitt dreht sich diese Relation. Im Rentenalter liegt die Belastung der Selbstnutzer durch Wohnkosten unter 10% und damit weit unterhalb vergleichbarer Mietbelastungen. Der durchschnittliche Mieterhaushalt muss dann fast ein Viertel seines Einkommens für Mieten und Nebenkosten ausgeben.

Abbildung 4: Mittelwert der Wohnkostenbelastung von Mietern und Selbstnutzern im Altersquerschnitt 1993



Anmerkung: Wohnkosten sind Mietzahlungen und Nebenkosten bei Mietern bzw. Zins-, Tilgungs- und Unterhaltungskosten sowie Nebenkosten bei Selbstnutzern (jeweils abzüglich evtl. Einnahmen aus Untervermietung).

Quelle: Vermögensbildung im Lebenszyklus; Braun, Pfeiffer und Simons (1999)

empirica