



Hochschule **Amberg-Weiden**
für angewandte Wissenschaften
University of Applied Sciences (FH)

HAW

im Dialog

Weidener Diskussionspapiere

**Wohn-Riester – Konstruktion,
Effizienz und Reformbedarf**

Prof. Dr. Thomas Dommermuth

**Diskussionspapier No. 26
Februar 2011**

ISBN 978-3-937804-28-6

Wohn-Riester – Konstruktion, Effizienz und Reformbedarf

Prof. Dr. Thomas Dommermuth, Steuerberater

14. Februar 2011

Abstract

„Wohn-Riester“ wird in Literatur und Praxis teilweise äußerst kritisch gesehen. Es sei für die potenziellen Anwender zu kompliziert und die nachgelagerte Besteuerung stelle die Wirtschaftlichkeit in Frage. Der Autor kommt zu völlig anderen Ergebnissen: Die Komplexität ist geringer und die Rendite deutlich höher als bei vergleichbaren und bereits seit langem etablierten „Geld-Riester“-Verträgen. Darüber hinaus zeichnet sich „Wohn-Riester“ durch eine hohe Flexibilität aus. Dennoch gibt es etliche Kritikpunkte und Wünsche für eine Gesetzesänderung, die der Autor artikuliert.

"Wohn-Riester" in literature and practice is often regarded very critically. It was too complicated for the potential user and the deferred taxation put the performance in question. The author came to completely different results: the complexity is lower and the yield is significantly higher than in comparable and established "Geld-Riester"-contracts. In addition, features "Wohn-Riester" by a high flexibility. However, there are a number of criticisms and requests for a change in the law, as articulated by the author.

Schlüsselwörter:

„Wohn-Riester“, „Geld-Riester“, Wohnförderkonto, nachgelagerte Besteuerung, Eigenheimrente, Bausparvertrag, Darlehen, Selbstnutzung, wohnungswirtschaftliche Verwendung, Rendite

JEL-Klassifikation: G 21, G 22, G 23, H 24, H 26, H 74, K 34

I. Das Eigenheimrentengesetz im Kern

Das Thema „Eigenheimrente“ (inoffiziell „Wohn-Riester“) ist in der steuerlichen Beratung noch nicht richtig angekommen. Trotz umfangreichen BMF-Schreibens¹ und zahlreicher Literaturbeiträge² gibt es in der Praxis viele Unklarheiten. Die Sinnhaftigkeit der Eigenheimrente wird unterschiedlich beurteilt, nicht selten negativ ohne eindeutigen Beleg. Vorliegender Beitrag möchte die Wirtschaftlichkeit von „Wohn-Riester“ untersuchen und Vorschläge für eine Weiterentwicklung des Eigenheimrentengesetzes machen. Die rechtlichen Inhalte können nur angerissen werden, wobei auf die einschlägige Verwaltungspraxis und Literatur verwiesen wird.

Das Eigenheimrentengesetz³ (nachfolgend: EigRentG) fördert mietfreies Wohnen in den eigenen vier Wänden⁴ (daher der Begriff „Eigenheimrente“) mit denselben Instrumenten, wie sie seit 2002 den zertifizierten Altersvorsorgeverträgen (im Volksmund „Riester-Versorgung“ genannt) zustehen: Altersvorsorgezulagen gem. Teil XI des EStG und ggf. Steuerersparnis nach § 10a EStG. Daher hat sich auch für die Eigenheimrente im Alltag der inoffizielle Begriff „Wohn-Riester“ etabliert. Das Gesetz ist am 1.8.2008 in Kraft getreten (Art. 9 EigRentG) und gilt erstmals für den VZ 2008. Die dabei neu hinzugekommenen Altersvorsorgeverträge, nämlich Bausparvertrag, Darlehen und Vertrag zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen⁵, konnten jedoch aufgrund des Zertifizierungsprozesses erst ab 1.11.2008 (§ 14 Abs. 3 Satz 1 AltZertG) am Markt angeboten werden. Seitdem hat sich ihr Absatz kontinuierlich

¹ BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270.

² Vgl. insbesondere: Myßen/Fischer, NWB, Fach 3, S. 15117-15138; Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008; Fischer, DStR 2009, S. 722-727; Günther, EStB 2009, S. 64-65; Schlammer, StC 2009, S. 23-24; Scheurer, DStR 2008, S. 2447-2450; Melchior, DStR 2008, S. 1405-1407; Hegemann/Moll, StBg, 2008, S. 373-385; Veit, DStZ 2008, 352-357.

³ Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge vom 29.7.2008, BGBl. 2008 I, 509.

⁴ Vgl. die Gesetzesbegründung im Entwurf eines Eigenheimrentengesetzes, BT-Drucks. 16/8869 vom 22.4.2008, S. 27.

⁵ Vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und Abs. 1a AltZertG.

gesteigert⁶. Dies zeigt, dass „Wohn-Riester“ von der Bevölkerung mittlerweile beachtet wird⁷; am Verständnis des Konstruktes mangelt es jedoch noch.

Häufig wird „Wohn-Riester“ als neue Produktgattung angesehen, zu der vermeintlich nur „Riester“-Bausparvertrag und zertifiziertes Darlehen gehören. Auch die Vertriebs-Praxis unterscheidet zwischen „Geld-Riester“ (Versicherung, Fonds- und Banksparplan), und „Wohn-Riester“, was weder sauber noch zielführend ist, da auch „Geld-Riester“-Verträge durch Kapitalentnahme für wohnungswirtschaftliche Zwecke als „Wohn-Riester“ eingesetzt und vermeintliche reine „Wohn-Riester“-Formen, wie der zertifizierte Bausparvertrag, durch Kettenverträge⁸ ohne wohnungswirtschaftliche Verwendung letztlich zu „Geld-Riester“ werden. Dennoch sollen nachfolgend „Riester“-Versicherungen, -Fonds- und -Banksparpläne – wie im Beratungsalltag üblich – zur schnelleren und einfacheren Charakterisierung als „Geld-Riester“ zusammengefasst werden.

Die Verwendung zertifizierter Darlehen bzw. die Entnahme staatlich geförderter Mittel incl. Altersvorsorgezulagen (§§ 79ff. EStG)

- für wohnungswirtschaftliche Zwecke i.S.v. § 92a EStG,
- statt für monatliche Leistungen i.S.v. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 AltZertG,
- auch schon vor Vollendung des 60. Lebensjahres⁹ und
- über die Maximalgrenze von 30% für Kapitalleistungen hinaus¹⁰,
- ohne sofortige (nachgelagerte) Besteuerung (§ 92a Abs. 1 Satz 3 EStG) jenes kapitalisierten Auszahlungsbetrages¹¹ im Entnahmezeitpunkt und
- ohne die Verpflichtung zur Rückzahlung gewährter Förderung im Zeitpunkt der Auszahlung als schädliche Verwendung i.S.v. § 93 EStG

ist es also, was einen „Riester“-Vertrag zu „Wohn-Riester“ macht.

⁶ Im 1. Quartal 2009 wurden 12.000 Riester-Bausparverträge und –Darlehen abgeschlossen, im 2. und 3. Quartal waren es bereits 32.000 bzw. 53.000 und im 4. Quartal 78.000, fast so viel wie Riester-Fonds (85.000), deren Zuwachs sich in jenem letzten Quartal erheblich steigern konnte.

⁷ Noch Mitte 2009 war „Wohn-Riester“ nur knapp der Hälfte der Bundesbürger bekannt (Hildebrandt-Woecckel, Zeit Online, <http://www.zeit.de/online/2009/34/wohnrriester>), zu Beginn 2010 waren es bereits 98% (o.V., Berliner Morgenpost 31.3.2010).

⁸ Kettenvertrag: Bei Zuteilung wird das Bausparguthaben in einen anderen zertifizierten Bausparvertrag oder in einen zertifizierten „Geld-Riester“-Kontrakt eingezahlt, damit es – ohne wohnungswirtschaftliche Verwendung – im „Riester-Kreislauf“ verbleibt.

⁹ Vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AltZertG.

¹⁰ Vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a AltZertG.

¹¹ Die nachgelagerte Besteuerung erfolgt erst in der zwischen Vollendung des 60. und des 68. Lebensjahres frei wählbaren „Auszahlungsphase“ (fiktive Rentenphase).

Jene Flexibilität, auch „Geld-Riester“ derart wohnungswirtschaftlich verwenden zu können, hätte das sog. „SoFa-Modell“¹² nicht bewirkt, denn es wollte die nachgelagerte Besteuerung unter Inkaufnahme einer geringeren Förderung komplett ausschließen („Sofort ohne Finanzamt“) und hätte damit eine Extra-Riester-Schiene geschaffen. Letztlich im Gesetzgebungsprozess durchgesetzt haben sich jene, die „Geld-“ und „Wohn-Riester“ hinsichtlich Förderung (Altersvorsorgezulage und Sonderausgabenabzug gem. § 10a und §§ 79ff. EStG) sowie nachgelagerter Besteuerung (§ 22 Nr. 5 EStG) identisch behandeln wollten, und das war u.E., wie nachfolgende Ausführungen zeigen, eine gute Entscheidung.

Eine volle Förderung in der Beitrags- bzw. – bei zertifizierten Darlehen – Tilgungsphase erfordert die volle nachgelagerte Besteuerung in der Auszahlungsphase, sonst wären die „Geld-Riester“-Verträge ohne wohnungswirtschaftliche Verwendung eklatant benachteiligt. Doch was heißt „Auszahlungsphase“ und wie ermittelt man die Bemessungsgrundlage – das Geld steckt doch in der Immobilie? Eine Nutzungswertbesteuerung (z.B. ersparte Miete) scheidet aus, denn die steuerpflichtige Bemessungsgrundlage darf nur insoweit entstehen, wie der entnommene Altersvorsorge-Eigenheimbetrag (§ 92a Abs. 1 Satz 1 EStG) bzw. der Darlehensbetrag staatlich gefördert wurden. Das erforderliche Instrument ist das gesondert¹³ zu erfassende Wohnförderkonto (§ 92a Abs. 2 EStG), welches grds. beim Anbieter des Altersvorsorgevertrages geführt¹⁴ wird, seinen fiktiven Bestand – enthält den entnommenen Altersvorsorge-Eigenheimbetrag, die geleisteten Tilgungen (§ 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 EStG) und die Zulagen¹⁵ – mit 2% pro (angefangenen) Beitragsjahr¹⁶ bis zum Beginn der Auszahlungsphase¹⁷ fiktiv verzinst und schließlich in die Bemessungsgrundlage für die nachgelagerte

¹² Vorgeschlagen vom Verband der Privaten Bausparkassen e. V. und favorisiert von der Fraktion der FDP, vgl. Bericht des Finanzausschusses, BT-Drucks. 16/9670, S. 4.

¹³ Vgl. zur gesonderten Feststellung: Myßen/Fischer, NWB, Fach 3, S. 15135.

¹⁴ Vgl. zur Führung des Wohnförderkontos: Risthaus in Herrmann/Heuer/Raupach, § 92a, Anm. J08-15; Myßen/Fischer, NWB, Fach 3, S. 15135.

¹⁵ Vgl. ausführlich: § 92a Abs. 2 Sätze 1 bis 3 EStG; Risthaus in Herrmann/Heuer/Raupach, § 92a, Anm. J08-10..

¹⁶ Vgl. dazu ausführlich: BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 136 f. mit Beispiel.

¹⁷ Wird vom Zulageberechtigten und dem Vertrags-Anbieter in der Bandbreite zwischen Vollendung des 60. und des 68. Lebensjahres des Zulageberechtigten vereinbart; ohne Vereinbarung gilt die Vollendung des 67. Lebensjahres als Beginn der Auszahlungsphase (§ 92a Abs. 2 Satz 5, 2. und 3. Drittelsatz EStG). Angefangene Jahre zählen voll; vgl. Beispiel in: BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 137

Besteuerung nach § 22 Nr. 5 Satz 5 EStG überführt wird. Dazu bestehen folgende Möglichkeiten:

- 1) Ratiertliche Besteuerung des Verminderungsbetrages (fiktive Rente bzw. Rate) gem. § 92a Abs. 2 Satz 5 i.V.m. Satz 4 Nr. 2 EStG, welcher leicht errechnet wird, indem man den Stand des Wohnförderkontos zum Ende des Kalenderjahres, in dem die Auszahlungsphase beginnt, durch die Anzahl der Jahre bis einschließlich zur Vollendung des 85. Lebensjahres des Zulageberechtigten dividiert (§ 92a Abs. 2 Satz 5, 1. Drittsatz EStG).
- 2) Antrag auf Einmalbesteuerung des Auflösungsbetrages zu Beginn der Auszahlungsphase (§ 92a Abs. 2 Satz 6 EStG: „Auflösungsbetrag“); 70% davon gelten als steuerliche Bemessungsgrundlage (§ 22 Nr. 5 Satz 5 EStG). Eine spätere Antragstellung auf Einmalbesteuerung ist nicht möglich¹⁸. § 34 EStG (Fünftelung bzw. ermäßigter Steuersatz) scheidet aus¹⁹.
- 3) Besteuerung der Leistung gem. § 22 Nr. 5 Satz 1 EStG durch jederzeitige Übertragung des Standes des Wohnförderkontos vor, zu und nach Beginn der Auszahlungsphase auf einen auf den Namen des Steuerpflichtigen lautenden „Geld-Riester“-Vertrag (§92a Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 EStG).

II. Das unterschätzte Potenzial der Eigenheimrente

1. Kritik von Literatur und Praxis an „Wohn-Riester“

Fachliteratur²⁰, Medien²¹ und Praxis kritisieren „Wohn-Riester“ in erheblichem Maße. Folgende fünf Punkte stehen dabei im Vordergrund:

- Zu hoher Verwaltungsaufwand,
- eine sehr hohe Komplexität, die insbesondere aus Sicht der Berater verhindert, dass den Kunden die frohe Botschaft wirkungsvoll vermittelt werden kann,
- nachgelagerte Besteuerung ohne Zufluss von Liquidität,
- angeblicher Rendite-Nachteil im Vergleich zu „Geld-Riester“-Verträgen,

¹⁸ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 150 Satz 4: „Ein späterer Antrag ist unbeachtlich.“

¹⁹ Vgl. Myßen/Fischer, NWB, Fach 3, S. 15131. Kritisch: Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 17.

²⁰ Vgl. z.B. Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008; Hegemann/Moll, StBg, 2008, S. 373 (385); Schlammer, StC 2009, S. 23-24.

²¹ Vgl. z.B. Schwaldt, Welt Online, 4.3.2010; Hutterer, Focus Online, 28.4.2010; Bockholt, FAZ.Net, 4.9.2009; Bank/Eckstein, Capital 28.1.2009.

- die Regelung bei schädlicher Verwendung.

Nachfolgend werden jene Argumente untersucht.

2. Qualitative Beurteilung des Konzeptes der Eigenheimrente

a. Der angeblich hohe Verwaltungsaufwand

Zahlreiche Äußerungen behaupten, „Wohn-Riester“ sei mit sehr hohem Verwaltungsaufwand verbunden²²; teilweise würde dieser sogar zu Vermögensverlusten führen²³. Grundsätzlich handelt es sich dabei um Behauptungen ohne Beleg oder um das gezielte Herausgreifen spektakulärer Negativbeispiele. Auch bei „Geld-Riester“ existieren Verträge, deren Kosten höher ausfallen als die staatlichen Zulagen²⁴ – das ist aber nicht die Regel. Tatsache ist vielmehr, dass die meisten am Markt angebotenen zertifizierten Darlehen und Bausparverträge sogar im Vergleich zu ihren nicht geförderten Pendanten – ohne Einbeziehung der staatlichen Förderung – günstig sind²⁵.

Im übrigen ist es durchaus gerechtfertigt, wenn jene zertifizierten Darlehen und Bausparverträge im Durchschnitt höhere laufende Kosten verrechnen als ihr jeweiliges nicht gefördertes Pendant, denn der Anbieter muss ja die Zulagenabwicklung mit der ZfA bewerkstelligen und im Fall der wohnungswirtschaftlichen Verwendung das Wohnförderkonto führen. Schließlich profitieren die Kunden davon, denn ohne derartige Verwaltung keine staatliche Zulage, welche denjenigen, die von einer Steuerersparnis nicht profitieren würden, eine wirkungsvolle Subvention zukommen lässt. Natürlich macht es auf den ersten Blick keinen Sinn, wenn die verrechneten Kosten höher ausfallen als die staatliche Förderung. Sofern das Gesamtergebnis dadurch jedoch nicht schlechter ausfällt als bei vergleichbaren nicht geförderten Verträgen, ist dies jedoch noch kein echtes

²² Vgl. z.B. Bockholt, FAZ.Net, 4.9.2009.

²³ Vgl. Gesellensetter, Focus Online, 18.5.2009.

²⁴ Vgl. z.B. Barbara Sternberger-Frey, Kosten fressen Zulagen auf, 7.12.2009, <http://presse.oekotest.de/presse/AR-M1010-Rendite.pdf>

²⁵ Vgl. dazu ausführlich: Finanztest 6/2009, S. 36 bis 41; Öko-Test 2/2009, S. 96 bis 105.

Problem. Auf jeden Fall aber sind Anbieter- und Tarifvergleiche bei Riester genau so wichtig wie bei anderen Verträgen finanzieller Zukunftssicherung.

b. Die angeblich hohe Komplexität

Ein ebenfalls häufig geäußertes Argument gegen „Wohn-Riester“ ist die angeblich hohe Komplexität²⁶. Dabei bezieht man sich besonders auf das Wohnförderkonto, das nach Meinung jener Kritiker einem Kunden nicht verständlich erklärt werden könne.

Tatsächlich ist u.E. die Komplexität in Bezug auf jenes fiktive Instrument geringer als die des Mechanismus der dualen Förderung aus Zulage und Sonderausgabe. Als „Geld-Riester“ 2002 auf den Markt kam, skandierten die damaligen Bedenkenräger ebenfalls gegen die angeblich extreme Komplexität jenes dualen Systems – dies könne man keinem potenziellen Kunden vermitteln. Tatsache war, dass der Vertrieb bis zur Reform des AltZertG durch das Alterseinkünftegesetz zu wenig an Riester-Verträgen verdiente und nach jener Reform das Argument „Komplexität“ kaum noch strapaziert wurde. Mittlerweile zeugen über 13 Mio. abgeschlossener Riester-Verträge davon, dass die Förderberechtigten die angebliche Komplexität der dualen Förderung nicht als echtes Problem ansehen.

Dann aber kann auch das Wohnförderkonto kein unüberwindliches Verstehens- und Motivationshindernis darstellen. Hat der Berater dem Kunden verständlich erklärt, dass „Wohn-Riester“ aufgrund derselben Förderung wie bei „Geld-Riester“ auch dieselbe Art der Besteuerung der Leistung – nämlich nachgelagert – bedinge, so wird er ihm auch klarmachen können, dass, das in den eigenen vier Wänden steckende Geld die Ermittlung einer fiktiven, nur aus geförderten Beiträgen und Tilgungen resultierenden Rente erfordert, wenn man die ungerechte Besteuerung des Nutzungswertes (Mietersparnis) vermeiden will. Die Erläuterung des fiktiven Zinses von 2% dürfte dann auch kein Problem sein, zumal sie sich, da moderat, günstig auswirkt²⁷. Das Nachvollziehen des jährlichen Standes des Wohnförderkontos schließlich erfordert lediglich zwei der vier Grundrechenarten (Addition und

²⁶ Vgl. z.B. Bockholt, FAZ.Net, 4.9.2009; Hegemann/Moll, StB, 2008, S. 385.

²⁷ Vgl. Kapitel II.3.b und d.

Multiplikation) und ist, da fiktive Vertriebs- und Verwaltungskosten sowie fiktive nicht garantierte Überschüsse nicht anzusetzen sind, einfacher als die Überprüfung der Zusammensetzung des Deckungskapitals eines echten Sparprozesses, welche die hinter den ca. 13 Mio. „Riester“-Verträgen stehenden Förderberechtigten bisher auch nicht in die Verzweiflung trieb.

c. Der angebliche Nachteil der nachgelagerten Besteuerung ohne Zufluss von Liquidität

Den Sinn der nachgelagerte Besteuerung von „Geld-Riester“-Verträgen, betrieblicher Altersversorgung und „Rürup-Renten“ (Zinseffekt durch Steuerstundung und Progressionseffekt durch i.d.R. geringeren Steuersatz im Rentenalter) hat man nunmehr offensichtlich eingesehen. Negativ sei die nachgelagerte Besteuerung jedoch nach Meinung der Kritiker dann, wenn in der Rentenphase (bei Riester: „Auszahlungsphase“²⁸) Steuerlasten anfallen, obwohl gar nichts ausgezahlt wird²⁹.

Diese Argumentation hat einige entscheidende Denkfehler: Erstens kommt es im Rentenalter – vorausgesetzt unser Einkommensteuersystem wird künftig nicht seines Fundamentes beraubt – bei einem Großteil der Riester-Sparer zu keinerlei Steuerbelastung³⁰ und damit überhaupt nicht zu einer nachgelagerten Besteuerung. Zweitens führt die moderate fiktive Verzinsung des Wohnförderkontos von 2% und deren Ende bei Beginn der Auszahlungsphase³¹ zu einem erheblichen Steuervorteil derjenigen, welche im Rentenalter tatsächlich Einkommensteuer zahlen müssen³². Drittens stellt Mietersparnis zwar keinen Liquiditätszufluss dar, jedoch auch keinen Liquiditätsabfluss für Miete, was wirtschaftlich betrachtet auf dasselbe hinauskommt; da das Volumen ersparter Miete i.d.R. deutlich höher ausfallen wird als die Rente eines „Geld-Riester“-Vertrages, tritt u.E. sogar ein gefühlter Liquiditätsvorteil ein.

²⁸ § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AltZertG.

²⁹ Vgl. z.B. Financial Times Deutschland 10.5.2008.

³⁰ Gegenwärtig zahlen weniger als 20% aller Rentner tatsächlich Steuern (vgl. Rheinische Post vom 11.2.2010, <http://nachrichten.rp-online.de/wirtschaft/jeder-fuenfte-rentner-in-deutschland-zahlt-steuern-1.65894>). Infolge der „Rürup-Treppe“ (§ 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa EStG) wird sich dieser Anteil künftig erhöhen, über 50% wird er u.E. jedoch nicht hinausgehen. Dies gilt insbesondere für Riester-Sparer, bei denen der Anteil geringer verdienender Menschen deutlich höher ist als an der Gesamtbevölkerung.

³¹ § 92a Abs. 2 Satz 3 EStG.

³² Vgl. Kapitel II.3.a, b und d.

Viertens geht die Rente oder Auszahlplanrate des „Geld-Riester“-Vertrages eines Mieters i.d.R. für die Miete drauf und stellt damit keinen tatsächlich disponiblen Liquiditätszufluss dar. Und fünftens wird die nachgelagerte Steuer – sollte sie überhaupt anfallen – nicht im Abzugsverfahren erhoben, sondern per zeitverschobener Veranlagung, genau wie die Einkommensteuer, welche auf den Verminderungsbetrag³³ bei „Wohn-Riester“ entfällt.

d. Der angebliche Renditenachteil gegenüber „Geld-Riester“

Selbstverständlich kann es sein, dass ein „Riester“-Vertrag bei klassischer Auszahlung (Leibrente bzw. Auszahlplanrate mit Restkapitalverrentung, max. 30% Kapitalzahlung³⁴) im Endeffekt eine höhere tatsächliche Rendite erwirtschaftet als bei wohnungswirtschaftlicher Verwendung im Rahmen von „Wohn-Riester“. Ob es jedoch so kommen wird, hängt von einer Reihe von (teilweise unsicheren) Faktoren ab und lässt sich ex ante nicht verlässlich vergleichen. Dabei spielen die künftige Zins- und Wertentwicklung des Altersvorsorgevermögens eine Rolle, damit auch das Risiko möglicher Werteinbußen im Rahmen der Beitragsgarantie³⁵, die tatsächliche Lebensdauer des Förderberechtigten – denn wenn er „heestersche“ Dimensionen erreicht, ist die Leibrente für ihn ein bedeutendes Geschäft, bei frühem Ableben hingegen ein Flop, der jedoch durch Vereinbarung einer Garantiezeit abgemildert werden kann³⁶ – und die unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen der nachgelagerten Besteuerung³⁷.

Tendenziell lässt sich jedoch sagen, dass „Wohn-Riester“ bzgl. der späteren Rendite gegenüber „Geld-Riester“ konkurrenzfähig ist (vgl. Kapitel II.3), da

- im Falle eines zertifizierten Darlehens dessen Tilgung mit einer höheren risikoäquivalenten Rendite³⁸ als die eines Sparvorgangs verbunden ist, was

³³ Vgl. Kapitel I.

³⁴ § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. a AltZertG

³⁵ § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 AltZertG

³⁶ Die Integration einer Hinterbliebenenrente ist ein Zusatzvertrag mit einem extra Beitrag, der in die Betrachtung nicht einzubeziehen ist.

³⁷ Vgl. Kapitel I.

³⁸ Wenn die Renditen von Kapitalanlagen die Darlehenszinsen übersteigen können, so doch nachhaltig nur bei Inkaufnahme von Anlagerisiken; dann sind beide Sätze aber nicht risikoäquivalent.

grundsätzlich auch für die Kombination aus Ansparprozess eines zertifizierten Bausparvertrags und späterem zinsgünstigem Bauspardarlehen gilt,

- die nachgelagerte Besteuerung bei „Wohn-Riester“ grundsätzlich günstiger ausfällt³⁹ als bei „Geld-Riester“ und
- bei Ableben des Förderberechtigten die Immobilie den Hinterbliebenen unabhängig vom Todesalter zur Verfügung steht.

e. Das angebliche Problem schädlicher Verwendung

Auch die Folgen einer Beendigung der Selbstnutzung werden kritisch gesehen⁴⁰, u.E. teilweise allerdings zu Recht. Dass der Gesetzgeber in der nicht nur vorübergehenden⁴¹ Beendigung der Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken eine Art von schädlicher Verwendung erblickt, ist verständlich, denn die wohnungswirtschaftliche Verwendung i.S.v. § 92a Abs. 1 Satz 2 EStG ist der eigentliche Zweck der „Wohn-Riester“-Förderung. Auch der Anspruch auf die mittlerweile abgeschaffte Eigenheimzulage wurde nur für Kalenderjahre gewährt, in denen der Anspruchsberechtigte die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzte⁴². Darüber hinaus wäre es nicht gerechtfertigt, eine schädliche Verwendung von Altersvorsorgevermögen eines „Geld-Riester“-Vertrages gem. § 93 oder § 95 EStG zu ahnden, dies jedoch im Falle von „Wohn-Riester“ zu unterlassen.

Gegen die Kritik an der gesetzlichen Gestaltung der Folgen einer Beendigung der Selbstnutzung gem. § 92a Abs. 3 EStG spricht schon die Ausgestaltung dieser Konsequenzen: „Wohn-Riester“ bestraft nicht – im Gegensatz zu „Geld-Riester“ – mit Rückzahlung erhaltener Förderung⁴³, sondern fingiert bei Aufgabe der Selbstnutzung

³⁹ Vgl. Kapitel II.2.c und II.3.a, b und d.

⁴⁰ Vgl. z.B. Bockholt, FAZ.Net, 4.9.2009.

⁴¹ Von einer „nur vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung“ ist nach Meinung der FinVerw bei einer Fortführung der Selbstnutzung innerhalb eines Jahres nach deren einstweiligem Ende auszugehen, vgl.: BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 224.

⁴² § 4 Satz 1 EighZulG.

⁴³ Deshalb spricht der Gesetzgeber im Falle der Eigenheimrente auch nicht von „schädlicher Verwendung“ sondern lediglich von „Aufgabe der Selbstnutzung“ (§ 92a Abs. 3 Satz 1 EStG).

lediglich einen Zufluss von Einnahmen in Höhe des auf dem Wohnförderkonto (noch) vorhandenen (Rest-)Betrages (Auflösungsbetrag)⁴⁴.

Die Aufgabe der Selbstnutzung⁴⁵ kann daher bei bereits vorhandenem Wohnförderkonto lediglich zu einer vorgezogenen Besteuerung führen. Allerdings wirkt sich dabei grundsätzlich der im Vergleich zur ratierlichen Besteuerung des Verminderungsbetrages i.d.R. höhere Steuersatz negativ aus, ohne dass die Möglichkeit des 30%-Abschlages⁴⁶ bzw. einer Progressionsglättung („Fünftelung“) gem. § 34 Abs. 1 EStG besteht⁴⁷ (U.E. ist die Versagung der Fünftelung durch die FinVerw ebenso wenig gerechtfertigt⁴⁸, wie ihre Nichtgewährung bei Einmalzahlungen von Direktversicherungen, Pensionskassen und Pensionsfonds bei gleichzeitiger Anerkennung der Progressionsglättung im Falle einmaliger Versorgungsbezüge aus Direktzusagen und Unterstützungskassen⁴⁹). Im Kern ist daher, sieht man einmal von der unsystematischen Haltung der FinVerw zum Thema Fünftelung ab, die Regelung der Folgen einer Aufgabe der Selbstnutzung sehr zu Gunsten des Steuerpflichtigen geraten.

Auch darüber hinaus ist u.E. die gesetzliche Regelung i.Z.m. einer Aufgabe der Selbstnutzung gelungen, da der Steuerpflichtige genügend Möglichkeiten hat, diese Folgen ganz (oder teilweise) zu vermeiden (nachfolgende Regelungen gelten für die Anspar- und Auszahlungphase):

- 1) In jedem Falle kann der Steuerpflichtige einen Betrag in Höhe des jeweiligen Standes des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem er die Wohnung letztmals zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, auf einen auf seinen Namen lautenden zertifizierten „Geld-Riester“-Vertrag einzahlen (§ 92a Abs. 3 Satz 9 Nr. 2 EStG; Förderfähigkeit braucht zu diesem Zeitpunkt nicht zu bestehen, da der auf diese Weise

⁴⁴ Zur Frage nach der verfassungsrechtlichen Gleichbehandlung: Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 13.

⁴⁵ Dazu zählt seit 1.1.2009 auch die Aufgabe des Eigentums an der Wohnung, vgl. § 92a Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 EStG, eingeführt durch Gesetz zur Modernisierung und Entbürokratisierung des Steuerverfahrens (Steuerbürokratieabbaugesetz) vom 20.12.2008.

⁴⁶ Vgl. Kapitel I.

⁴⁷ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 291 analog, die sich allerdings auf § 93 EStG bezieht.

⁴⁸ Vgl. ausführlich: Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 17 m.w. Erläuterungen.

⁴⁹ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 328 und 330.

übertragene Stand des Wohnförderkontos bereits gefördert war); zahlt er weniger ein, erfolgt Teilauflösung des Wohnförderkontos⁵⁰.

- 2) Erwirbt er innerhalb des Zeitraums von einem Jahr vor und vier Jahren nach Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem er die Selbstnutzung aufgab, eine weitere Wohnung im Sinne des § 92a Abs. 1 Satz 2 EStG, muss er das Wohnförderkonto nur insoweit vorzeitig auflösen und besteuern, wie der Stand des Wohnförderkontos die auf den Eigentumsanteil des Zulageberechtigten entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die weitere Wohnung übersteigt (§ 92a Abs. 3 Satz 9 Nr. 1 EStG)⁵¹; der Erwerb eines Dauerwohnrechts in einem Senioren- bzw. Pflegeheim gilt ebenso als förderfähiges Objekt⁵². Auf den übersteigenden Teil kann die Einzahlung in einen „Geld-Riester“-Vertrag gem. Punkt 1) genutzt werden.
- 3) Das Ergebnis aus Punkt 2) muss u.E. auch gelten, wenn der Hauptwohnsitz später in eine andere Wohnung verlagert und die geförderte Wohnung als Zweitwohnung beibehalten wird, auch wenn der Hauptwohnsitz ein Senioren- bzw. Pflegeheim ist⁵³.
- 4) Zieht der Steuerpflichtige berufsbedingt in eine andere Wohnung, beabsichtigt jedoch, die Selbstnutzung der geförderten Wohnung später fortzuführen und realisiert dies auch bis zur Vollendung seines 67. Lebensjahres, so kann er die sofortige Auflösung des Wohnförderkontos im Zeitpunkt des Umzugs auf Antrag gem. § 92a Abs. 4 Satz 1 EStG selbst dann vermeiden, wenn die geförderte Wohnung in der Zwischenzeit leer steht oder er sie unentgeltlich überlässt oder – von vornherein durch entsprechende Vereinbarung befristet – vermietet, auch wenn in letzterem Falle sämtliche i.Z.m. § 21 EStG zulässigen Werbungskosten steuermindernd geltend gemacht werden⁵⁴.

⁵⁰ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 226 Buchst. b. Möglichkeit 1) kann mit erheblichen Liquiditätsabflüssen verbunden sein, vgl. Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 14.

⁵¹ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 226 Buchst. a. Vgl. zur Kritik an Punkt 2) aus verfahrensrechtlicher Sicht: Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 14.

⁵² Vgl. allerdings die lückenhafte gesetzliche Formulierung bei Verlagerung in der Auszahlungsphase: Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 18.

⁵³ Vgl. Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 13.

⁵⁴ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 226 f. Vgl. zur Frage des Begriffs der „beruflichen Notwendigkeit“: Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 16. Auf die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung, die AfA-Bemessungsgrundlage der zwischenzeitlich vermieteten Wohnung um den Stand des Wohnförderkontos im Umzugszeitpunkt zu reduzieren, hat der Gesetzgeber verzichtet, vgl. Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 16.

- 5) Auch im Falle der Scheidung wird eine sofortige Auflösung des Wohnförderkontos vermieden, wenn die geförderte Wohnung auf Grund einer richterlichen Entscheidung oder nach der Verordnung über die Behandlung der Ehowohnung und des Husrats dem anderen, d.h. dem nicht zulageberechtigten Ehegatten zugewiesen und von diesem weiterhin selbst genutzt wird (§ 92a Abs. 3 Satz 9 Nr. 4 EStG); die Weiterführung des Wohnförderkontos erfolgt dann beim Zulageberechtigten⁵⁵. Bleibt der Zulageberechtigte nach der Scheidung in der geförderten Wohnung, kommt eine Auflösung des Wohnförderkontos ohnehin nicht in Betracht.
- 6) Wenn der Zulageberechtigte krankheits- oder pflegebedingt die Wohnung nicht mehr bewohnt, jedoch Eigentümer dieser Wohnung bleibt, sie ihm weiterhin zur Selbstnutzung zur Verfügung steht und nicht von Dritten, mit Ausnahme seines Ehegatten, genutzt wird, unterbleibt die sofortige Auflösung des Wohnförderkontos ebenfalls (§ 92a Abs. 3 Satz 9 Nr. 5 EStG)⁵⁶.
- 7) Schließlich kann auch bei Tod des Zulageberechtigten die sofortige Auflösung und Besteuerung des Standes des Wohnförderkontos beim Erblasser vermieden werden, wenn der Ehegatte⁵⁷ des verstorbenen Zulageberechtigten innerhalb eines Jahres Eigentümer der Wohnung wird, sie zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Ehegatten im Zeitpunkt des Todes des Zulageberechtigten nicht dauernd getrennt gelebt (§ 26 Abs. 1 EStG) und ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einem EU-/EWR-Staat gehabt haben (§ 92a Abs. 3 Satz 9 Nr. 3 EStG); in diesem Fall wird das Wohnförderkonto für den überlebenden Ehegatten bis zu dessen Tod, max. bis zum Veranlagungszeitraum, in dem der Erstverstorbenen das 85. Lebensjahr vollendet hätte, fortgeführt⁵⁸. Ein Erwerb der Kinder von Todes wegen fällt auch dann nicht unter jene Sonderregel, wenn bei Tod Kindergeldberechtigung besteht.

Für die Punkte 5) und 7) gilt es zu beachten: Auch der überlebende bzw. geschiedene Ehegatte hat die Möglichkeiten, welche unter Punkt 1) bis 3) dargestellt

⁵⁵ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 226 Buchst. d. Vgl. zur Kritik an Punkt 5) aus verfahrensrechtlicher Sicht: Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 14.

⁵⁶ Diese Ausnahmenorm kam durch das JStG 2009 mit Wirkung ab 1.1.2009 in das Gesetz, vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 226 Buchst. e.

⁵⁷ Lebensgefährten gelten ebenso wenig als Hinterbliebene wie bei „Geld-Riester“ (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AltZertG).

⁵⁸ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 226 Buchst. c.

wurden; gem. 92a Abs. 3 Satz 10 Halbsatz 2 EStG jedoch bleiben ihm die Gestaltungen der Punkte 4) und 6) und, bei Wiederverheiratung, der Punkte 5) und 7) (letztere bzgl. des neuen Ehegatten) verschlossen.

Fazit: Der Steuerpflichtige hat eine ganze Reihe von Hebeln, die unerwünschten Folgen der sofortigen Auflösung und Besteuerung des Wohnförderkontos im Veranlagungszeitraum der Aufgabe der Selbstnutzung zu verhindern. Mehr Flexibilität zu diesem Punkt kann man vom Gesetzgeber nicht erwarten. Kommt es dennoch insoweit zur Auflösung des Wohnförderkontos, ist gewährte Förderung nicht zurückzuzahlen, sondern es erfolgt lediglich eine vorzeitige Besteuerung (ohne Progressionsmilderung), die ansonsten ratierlich in Form des Verminderungsbetrages bis spätestens zur Vollendung des 85. Lebensjahres erfolgt wäre.

Hiervon zu unterscheiden ist allerdings der Fall, dass der Beginn der Auszahlungsphase bereits eingetreten ist und der Steuerpflichtige zu diesem Zeitpunkt die Sofortbesteuerung gewählt hat⁵⁹. Da die Bemessungsgrundlage hierbei gem. § 22 Nr. 5 Satz 5 EStG auf 70% reduziert wird, verlangt Satz 6 eine „Strafbesteuerung“⁶⁰ des Eineinhalbfachen (Einfachen) des nicht erfassten 30%igen Vorteils im Veranlagungszeitraum der Aufgabe der Selbstnutzung, sofern die Aufgabe bis zum zehnten Jahr (zwischen dem zehnten und 20. Jahr) nach dem Beginn der Auszahlungsphase erfolgt⁶¹. Endet die Selbstnutzung durch Tod des Zulageberechtigten, treten diese Folgen allerdings nicht ein⁶².

Zwar kann auch die Strafbesteuerung durch Realisierung der in obigen Punkten 1) bis 3), 5) und 6) genannten Maßnahmen vermieden werden, jedoch ist die Vorschrift des § 22 Nr. 5 Satz 6 EStG u.E. insgesamt völlig inakzeptabel, da der Steuerpflichtige mittels der Einmalbesteuerung gem. § 22 Nr. 5 Satz 5 EStG die nachgelagerte Besteuerung bereits komplett geleistet hat; der „Rabatt“ von 30% ist keine besondere Begünstigung, sondern lediglich eine Abmilderung der Progressionswirkung, ähnlich der Wirkung des § 34 Abs. 3 EStG bei Erzielung von Veräußerungsgewinnen i.S.d. § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG. Die Aufgabe der Selbstnutzung

⁵⁹ Vgl. Kapitel I.

⁶⁰ Vgl. Schmidt/Weber-Grellet EStG § 22 Rz. 128.

⁶¹ Vgl. zur exakten Länge des Zeitraums das Beispiel in: BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 152.

⁶² Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 151.

in den 20 Jahren nach Beginn der Auszahlungsphase darf daher ebenso wenig eine Rolle spielen, wie sie es bei ratierlicher Besteuerung des Verminderungsbetrages nach Vollendung des 85. Lebensjahres tut. § 22 Nr. 5 Satz 6 EStG sollte ersatzlos beseitigt werden, zumal gem. § 92a Abs. 3 Satz 4 EStG ab dem Zeitpunkt der 70%-Einmalbesteuerung (§ 22 Nr. 5 Satz 5 EStG) keine Anzeigepflicht über das Ende der Selbstnutzung mehr besteht; die FinVerw kann eine entsprechende Schädlichkeit in dem 20-Jahres-Zeitraum daher gar nicht wirkungsvoll überwachen⁶³.

f. Flexibilität bei „Wohn-Riester“

Das vorangegangene Kapitel zeigt, dass das Konzept der Eigenheimrente erhebliche Flexibilität zur Vermeidung sofortiger Steuerbelastung bei der Aufgabe der Selbstnutzung aufweist. Auch in anderen Bereichen erweist sich das Gesetz u.E. als sehr flexibel:

- Das EigRentG fördert diejenigen, die ihren Immobilienwunsch sofort in die Tat umsetzen wollen, über das zertifizierte Darlehen. Will sich der Zulageberechtigte bis zum Immobilienerwerb hingegen noch Zeit lassen (z.B. ein Berufsanfänger), wird bereits sein Ansparprozess gefördert. Damit kann man – im Gegensatz zur längst abgeschafften Eigenheimzulage – Förderung bereits erhalten, bevor der Immobilienerwerb realisiert wird und das ist gut so, da es die Eigenkapitalbasis im Zeitpunkt der wohnungswirtschaftlichen Verwendung stärkt. Auch die geförderte Kombination von Ansparprozess und Vorfinanzierung (z.B. „Kombi-Modell“ mit Bausparvertrag) ist möglich.
- Ein nicht zertifiziertes Darlehen kann durch ein Riester-Darlehen umgeschuldet werden, wenn der ursprüngliche Darlehensvertrag wohnungswirtschaftlich i.S.v. § 92a Abs. 1 Satz 2 EStG nach dem 31.12.2007 verwendet wurde⁶⁴. Dies gilt auch im Falle des von vornherein vereinbarten Kombimodells aus Vorfinanzierung und deren späterer Tilgung durch Ansparung⁶⁵.
- Die Entschuldung durch Entnahme angesparten Altersvorsorgevermögens zu Beginn der Auszahlungsphase ermöglicht die Ablösung sämtlicher für

⁶³ Vgl. Risthaus in Herrmann/Heuer/Raupach, § 92a, Anm. J08-16; Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 17.

⁶⁴ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 23.

⁶⁵ Persönliche Auskunft des BMF.

wohnungswirtschaftliche Zwecke der Selbstnutzung aufgenommenen Darlehen, unabhängig vom Datum ihrer wohnungswirtschaftlichen Verwendung.

- Die Entnahme angesparten Altersvorsorgevermögens ist stufenlos bis zu 75% oder stattdessen zu 100% möglich⁶⁶. Dazwischen ist eine Entnahme zu Recht förderschädlich, da die Verwaltungskosten ansonsten im Verhältnis zum vorhandenen Kapital ineffizient hoch wären.
- Auch klassische „Geld-Riester“-Verträge (Bankspaarplan, Versicherung oder Fonds) können zu „Wohn-Riester“ werden, wenn ihr Kapital wohnungswirtschaftlich i.S.v. § 92a Abs. 1 Satz 1 EStG verwendet wird⁶⁷.
- Umgekehrt bindet man sich mit einem Bausparvertrag nicht von vornherein für wohnungswirtschaftliche Zwecke, sondern kann bei Zuteilung entscheiden, ob man – durch Einzahlung in einen neuen oder bereits vorhandenen zertifizierten Bausparvertrag oder anderweitigen Altersvorsorgevertrag (Bankspaarplan, Versicherung oder Fonds) – zunächst noch einmal einen reinen Geldsparprozess in der Riester-Schiene beibehält. Will man später das Altersvorsorgevermögen wohnungswirtschaftlich verwenden, so ist dies, auch aus dem aufgestockten Bankspaarplan/Versicherung/Fonds heraus, jederzeit möglich.
- Überträgt man das Altersvorsorgevermögen eines zertifizierten und bereits zugewiesenen Bausparvertrages auf einen anderen neuen oder bereits vorhandenen zertifizierten Altersvorsorgevertrag, weil eine wohnungswirtschaftliche Verwendung i.S.v. § 92a Abs. 1 Satz 1 EStG in diesem Moment nicht möglich ist (z.B. bei Renovierung oder Erwerb einer vermieteten Immobilie), so darf das Bauspardarlehen, welches z.B. für die Renovierung oder den Erwerb der vermieteten Immobilie verwendet wird, zwar nicht gefördert werden, es ist jedoch, da Bauspardarlehen, zinsgünstig, ohne dass der Zulageberechtigte beim Ansparprozess – infolge seiner Förderung – auf nennenswerte Rendite verzichten musste. Überträgt er das Altersvorsorgevermögen auf einen neuen zertifizierten Bausparvertrag, kann er diesen Prozess später wiederholen.
- Im Gegensatz zu zertifiziertem Bankspaarplan, Fonds oder zertifizierter Versicherung ist mit dem zertifizierten Bausparvertrag kein Mindestalter bis zum 60. Lebensjahr (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AltZertG) verbunden. Dies ist

⁶⁶ § 92a Abs. 1 Satz 1 EStG.

⁶⁷ Vgl. Kapitel I.

psychologisch für jene Personen interessant, die sich vor langer Bindung ihrer Beiträge in einem bestimmten Produkt fürchten und die ansonsten evtl. keine diesbezügliche Vorsorge betreiben würden.

- Die Riester-Förderung tritt beim Bausparvertrag neben die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage und ermöglicht bei dieser Produktgattung – zusammen mit dem Kombimodell der Vorfinanzierung – eine Art Zyklusmodell für verschiedene Lebensabschnitte.
- Die Förderung i.Z.m. „Wohn-Riester“ ist auch dann möglich, wenn dieselbe Person bereits die Eigenheimzulage beansprucht hatte.
- Auch eine mehrmalige wohnungswirtschaftliche Verwendung ist möglich.
- Der fiktive Zinssatz des Wohnförderkontos ist moderat und endet bei Beginn der Auszahlungsphase, was einen spürbaren Steuervorteil im Vergleich zu „Geld-Riester“ bedeutet⁶⁸.
- Bei Aufgabe der Selbstnutzung sind zahlreiche Strategien zur Vermeidung schädlicher Wirkungen möglich⁶⁹.
- Erstaunlich ist hier der unschädliche berufsbedingte Umzug in eine gemietete Immobilie, bei dem sogar die zeitweilige – von vornherein zeitlich befristete – entgeltliche Vermietung der geförderten Immobilie möglich ist, wenn Rückzugsabsicht besteht und diese bis zur Vollendung des 67. Lebensjahres tatsächlich praktiziert wird.
- Auch der Umzug in ein Senioren- bzw. Pflegeheim verbunden mit dem Erwerb eines Dauerwohnrechts ist förderunschädlich..
- Bei Tod des Zulageberechtigten lässt sich eine sofortige Auflösung des Wohnförderkontos vermeiden, indem dieses vom überlebenden Ehegatten fortgeführt wird.
- Im Gegensatz zu „Geld-Riester“, „Rürup-Verträgen“ und zur betrieblichen Altersversorgung (bAV), die alle eine Vererbbarkeit angesparten Altersvorsorgevermögens bzw. Kapitals nicht bzw. nur eingeschränkt ermöglichen, darf die durch „Wohn-Riester“ geförderte selbst genutzte Wohnimmobilie ohne jede Beschränkung frei vererbt werden. Dabei ist der Erblasser nicht auf den

⁶⁸ Vgl. Kapitel II.3.

⁶⁹ Vgl. Kapitel II.2.e.

engen Hinterbliebenenbegriff (Ehegatte, kindergeldberechtigte Kinder und – bei bAV – Lebensgefährten) beschränkt.

Wahlrechte bei gesetzlichen Konstruktionen können zwar manchmal auch ein Fluch für den Anwender sein, wenn dieser im Entscheidungsdschungel eventuell verloren geht. Davon kann bei „Wohn-Riester“ jedoch u.E. keine Rede sein, da das äußerst hohe Maß an Flexibilität weniger entscheidungs- als vielmehr situationsbezogen ist und, wenn der jeweilige Zeitpunkt dafür gekommen ist, sich die Flexibilität eher als Erleichterung denn als Last erweist. Darüber hinaus steigert die Flexibilität, wenn sie denn von den Beratern als solche erkannt und kommuniziert wird, die Attraktivität und Akzeptanz von „Wohn-Riester“ aus Sicht der zu Beratenden.

3. Quantitative Beurteilung des Konzeptes der Eigenheimrente

a. Kritik der Literatur und ihre Beurteilung

Manche Literaturstellen enthalten Berechnungsbeispiele, die auch die rechnerische Unwirtschaftlichkeit der Eigenheimrente beweisen sollen. Die Beratungspraxis greift diese teilweise auf und ist verunsichert oder argumentiert daraufhin gegen „Wohn-Riester“.

So geht Risthaus⁷⁰ auf einen Ledigen ein, der zur wohnungswirtschaftlichen Verwendung bei Vollendung seines 40. Lebensjahres

- 42.000 € aus einem mit jährlichen Beiträgen von 2.100 € seit Vollendung des 20. Lebensjahres angesparten Altersvorsorgevertrag entnimmt (Zinsen wurden hier außer acht gelassen) und
- im Entnahmezeitpunkt ein zertifiziertes Darlehen in Höhe von 42.000 € einsetzt, dessen konstante jährliche Tilgungen sich über 20 Jahre hinweg auf je 2.100 € belaufen.

Mit den Vertragsanbietern ist vereinbart, dass die fiktive Auszahlungsphase mit Vollendung des 68. Lebensjahres beginnen soll.

⁷⁰ Vgl. Risthaus, DB 2008, Beilage 6/2008, S. 12, Beispiel 1.

Das Beispiel stellt einen Stand des Wohnförderkontos bei Vollendung des 68. Lebensjahres in Höhe von 114.454 € fest und errechnet daraus über die Division durch 17 (Ende der Auszahlungsphase mit 85 abzgl. Beginn dieser Phase mit 68) einen jährlichen steuerpflichtigen Verminderungsbetrag i.S.v. § 22 Nr. 5 Satz 4 i.V.m. § 92a Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 EStG in Höhe von 6.732 €. Sodann wird vorgerechnet, dass sich die Gesamtsteuerlast über die 17 Jahre von der Vollendung des 68. bis zum 85. Lebensjahr bei einem jährlichen individuellen Steuersatz von 25% auf 28.611 € addiert. Dem stehe bei einer jährlichen individuellen Steuerbelastung in der Beitragsphase in Höhe von 30% (25%), jährlichen Beiträgen bzw. Tilgungen von 2.100 € und einer Beitrags- und Tilgungsphase von insgesamt 40 Jahren eine addierte Gesamtförderung aus Zulagen und Steuerersparnissen von lediglich 25.200 € (21.000 €) gegenüber; die Gesamtförderung sei also deutlich geringer als die Gesamtsteuerlast.

Die im Beispiel enthaltene reine Addition sämtlicher Förderungen und Steuerzahlungen sowie ihre Gegenüberstellung ohne Berücksichtigung jeglicher Zinswirkungen⁷¹ soll sicher der Einfachheit dienen und damit der leichteren Erklärbarkeit. Diese Art der Wirkungsanalyse ist jedoch in Anbetracht der langen Laufzeiten unrealistisch, da sie die wichtigsten Wirkungen, nämlich die aus der Verzinsung staatlicher Förderung und die aus der viel später erfolgenden Steuerbelastung, vollständig unterschlägt. Dadurch erscheint „Wohn-Riester“ zu Unrecht als unwirtschaftlich. Darüber hinaus werden Gehalts- und damit Steuersatzsteigerungen in der Beitragsphase vernachlässigt, die die Ergebnisse zusätzlich noch verändern können.

Schließlich wird suggeriert, dass in der Auszahlungsphase tatsächlich immer eine Einkommsteuerlast anfällt. Wie bereits erwähnt, ist dies gegenwärtig noch nicht einmal bei 20% aller Rentner der Fall und wird u.E. bei „Riesterrentnern“, trotz „Rürup-Treppe“, auch künftig nicht über 50% hinausgehen⁷².

⁷¹ Vgl. auch Schlammer, StC 2009, S. 24 Punkt 6.

⁷² Vgl. Kapitel II.2.d.

Daher sollte als allererstes festgehalten werden, dass ein ganz erheblicher Teil von „Riestergeförderten“ – u.E. auch ab 2040⁷³ mindestens 50% – künftig keine Steuerlast fürchten muss, in der Beitragsphase jedoch eine hohe Förderung erhalten hat. Wäre dies in o.g. Beispiel der Fall, würde der dort genannten Gesamtförderung (25.200 € bzw. 21.000 €) keine nachgelagerte Besteuerung gegenüberstehen.

Kommt es jedoch zur nachgelagerten Steuerlast, weil der Förderberechtigte in der Auszahlungsphase entsprechend hohe Einnahmen hat, so entwickeln sich die Dinge ebenfalls anders als in obigem Beispiel dargestellt. Bevor dies analysiert wird, sei folgendes erwähnt: Der von Risthaus errechnete Stand des Wohnförderkontos (114.454 €) wird nicht bei Vollendung des 68., sondern schon mit dem 60. Lebensjahr erreicht. Um diesen fiktiven Kontostand allerdings dennoch verwenden zu können⁷⁴, muss der 40-Jahres-Zeitraum nachfolgend um acht Jahre auf 28 bis 68 verschoben werden. Sodann sind die 114.454 € nicht durch 17, sondern durch 18 zu dividieren⁷⁵, was einen Verminderungsbetrag in Höhe von 6.358 € ergibt.

Als Nächstes ist eine Annahme über die künftige Gehaltsentwicklung zu treffen. Das Beispiel geht in der Spitze von 30% Steuersatz (incl. SolZ) in der Beitrags- bzw. Tilgungsphase aus; dies entspricht im Falle der Einzelveranlagung einem zu versteuernden Einkommen von etwas mehr als 24.000 € zu Beginn der Beitrags- und Tilgungsphase (Alter 28). Dynamisiert man das zu versteuernde Einkommen um 2% pro Jahr, so errechnet sich jährlich folgende Förderung (ohne Kirchensteuer):

Alter	Jahr	Beitrag/ Tilgung	zu verst. Einkommen vorher	zu verst. Einkommen nachher	Zulage	Est- Differenz	SolZ	Förderung
28	1	2.100 €	24.000 €	21.900 €	154 €	440 €	24,23 €	618,68 €
29	2	2.100 €	24.480 €	22.380 €	154 €	445 €	24,48 €	623,54 €
30	3	2.100 €	24.970 €	22.870 €	154 €	450 €	24,74 €	628,51 €
...
66	39	2.100 €	50.935 €	48.835 €	154 €	699 €	38,46 €	891,68 €
67	40	2.100 €	51.954 €	49.854 €	154 €	709 €	39,00 €	902,01 €
Summe		84.000 €						29.710,00 €

⁷³ Hier erreicht die „Rürup-Treppe“ gem. § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa EStG ihr Maximum.

⁷⁴ Würde nämlich die Beitrags- und Tilgungszahlung nach 40 Jahren mit 60 enden und die Auszahlungsphase mit 68 beginnen, müssten jene 114.454 € (Alter 60) gem. § 92a Abs. 2 Satz 3 EStG weitere acht Jahre fiktiv weiter verzinst werden, was 134.101 € ergibt.

⁷⁵ Vgl. das Beispiel in: BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 137.

Die Förderung ist daher mit fast 30.000 € bereits ohne Zinswirkungen deutlich höher als zunächst angenommen und übersteigt die Summe oben genannter Gesamtsteuerbelastung (28.611 €). Der zu deren Berechnung von Risthaus in der Auszahlungsphase angesetzte Steuersatz von 25% (incl. SolZ) erscheint im Verhältnis zum Durchschnitt aller relevanten Steuersätze der Beitrags- und Tilgungsphase (35,8%⁷⁶) angemessen, da die Alters- geringer ausfallen werden als die Erwerbseinkünfte und bei „Wohn-Riester“-Nutzern ein erheblicher Teil dieser Alterseinkünfte aus der steuerfreien Mietersparnis resultiert.

Wesentlich stärker noch wirken sich allerdings die Zinseffekte aus: Die heutige Förderung wird im Altersvorsorgevertrag verzinslich angelegt oder in die Tilgung verzinslicher Darlehen gesteckt, die Steuerzahlung in der Auszahlungsphase muss aus Ersparnissen oder Kontoüberziehungen mit entsprechenden Zinswirkungen finanziert werden.

In den ersten 20 Jahren findet in obigem Beispiel ein Ansparprozess statt (angenommener Zinssatz: 3%⁷⁷), denn die Zulagen wandern von der ZfA direkt – mit hier vernachlässigbarer zeitlicher Verzögerung – in den „Riester-Vertrag“ und die Steuerersparnisse indirekt auch, da der Zulageberechtigte ja den Eigenbeitrag (1.946 € p.a.) in den Vertrag einzahlt und die Steuerersparnis – ebenfalls zeitlich verzögert – einen Teil davon refinanziert. Zu Beginn der letzten 20 Jahre erfolgt die Darlehensaufnahme mit anschließender Tilgung (angenommener Zinssatz: 5%⁷⁸) bis zum Ende der gesamten Beitrags- und Tilgungsphase. Verzinst man die Förderung der ersten 20 Jahre bis zum Ende dieses Abschnitts (Alter 48) mit 3% p.a., ergibt dies 17.876 €. Die Förderung der letzten 20 Jahre muss, da sie der schnelleren Rückzahlung des Darlehens dient, mit 5% in gleicher Weise verzinst werden; dies ergibt zum Alter 68 einen Wert von 26.479 €. Da die 17.876 € eine höhere Darlehensaufnahme verhinderten, sind sie ebenfalls mit 5% auf das Alter 68 aufzuzinsen, was 47.430 € ergibt. Somit beträgt der verzinste Wert der Förderung im Alter 68 insgesamt 73.909 €.

⁷⁶ Gesamte Förderung (30.048,80 €) dividiert durch die Summe aller Beiträge und Tilgungen (84.000 €) multipliziert mit 100.

⁷⁷ Der Zinssatz wird in der Beitragsphase nicht durch Steuerbelastungen reduziert, da die Besteuerung erst in der Auszahlungsphase nachgelagert erfolgt.

⁷⁸ Der Zinssatz wird in der Tilgungsphase nicht durch Steuerersparnisse reduziert, da die Zinsen infolge der Selbstnutzung der Immobilie nicht steuermindernd absetzbar sind.

Dem ist nun der Barwert der danach einsetzenden Steuerzahlungen zum Alter 68 gegenüberzustellen, denn auf diese Weise kann der aufgezinste Wert der Förderung (73.909 €) mit dem abgezinnten Wert der späteren Steuerbelastungen (Steuerbarwert) zum selben Zeitpunkt und damit betriebswirtschaftlich sauber verglichen werden. Der Steuerbarwert lässt sich sehr einfach berechnen, da die Steuerzahlungen in der Auszahlungsphase nicht – im Gegensatz zu „Geld-Riester“ – von der tatsächlichen Lebensdauer des Steuerpflichtigen abhängen; sie enden im Veranlagungszeitraum der Vollendung des 85. Lebensjahres. Bei vorherigem Ableben sind die noch nicht versteuerten Verminderungsbeträge in einer Summe beim Erblasser steuerpflichtig, was zu vorzeitiger Belastung mit i.d.R. höherer Progressionswirkung führt. Gehen wir davon aus, dass der Steuerpflichtige älter als 85 wird und die Steuerzahlungen aus Ersparnissen finanziert werden, die sich im Schnitt zu 3% vor Steuern verzinsen, so resultiert daraus ein Rechnungszins für die Auszahlungsphase von 2,25%⁷⁹. 25% auf den o.g. Verminderungsbetrag (6.358 €) ergibt eine jährliche Steuerbelastung innerhalb von 18 Veranlagungszeiträumen von 1.589 € p.a., aus der sich bei Abzinsung mit 2,25% zum Alter 68 ein Steuerbarwert in Höhe von 23.831 € errechnet.

Die Gesamtwirkung von „Wohn-Riester“ in o.g. Beispiel beträgt daher:

Aufgezinster Wert der Förderung zum Alter 68:	73.909 €
abgezinster Steuerbarwert zum Alter 68:	-23.831 €
Gesamtvorteil von "Wohn-Riester":	50.078 €

Die nachgelagerte Besteuerung bei „Wohn-Riester“ ist somit alles andere als nachteilig, sondern bewirkt vielmehr einen ganz erheblichen Gesamtvorteil. Dabei ist das obige Beispiel noch nicht einmal ein besonders geschöntes Szenario. Im Falle hoher Kinderzulagen und geringerer Steuerbelastung – hier sei noch einmal darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Teil der „Wohn-Riester“-Sparer in der Auszahlungsphase gar keine Steuer zahlen wird – lassen sich noch bessere Verhältnisse von aufgezinstem Förderwert und Steuerbarwert erreichen. Darüber hinaus würde der aufgezinste Wert der Förderung bei Anhebung des noch immer

⁷⁹ Annahmegemäß soll der Steuersatz in der Auszahlungsphase incl. SolZ 25% betragen. Dies ergibt einen individuellen Einkommensteuersatz auf Kapitaleinkünfte von weniger als 25%, was durch den Antrag zur Günstigerprüfung nach § 32d Abs. 6 Satz 1 EStG möglich ist. Bei 25% Steuer auf 3% Zins bleiben 2,25% Nettoszins übrig.

niedrigen Zinsniveaus weiter ansteigen, der Steuerbarwert dadurch jedoch sogar absinken.

Interessant ist, dass o.g. Gesamtvorteil von „Wohn-Riester“ in sehr vielen Fällen höher ausfällt, als die Eigenheimzulage incl. Zinswirkungen ausgefallen wäre.

b. Fälle aus der Praxis und Vergleich der „Wohn-Riester“-Arten

Einfacher zu vermitteln als die Bewertung der Eigenheimrente mittels Barwertvergleichs (vgl. Kapitel a) ist die Rendite der jeweiligen „Wohn-Riester“-Maßnahme mittels des internen Zinsfußes als Vorteilhaftigkeitskriterium. Sie ist auch aus Sicht des zu Beratenden aussagekräftiger, da er sie sofort mit aktuellen Renditen alternativer Kapitalanlageformen vergleichen kann. Nachfolgend wird für jedes betrachtete Szenario eine Bruttorendite errechnet, d.h. diejenige Verzinsung, die eine Festgeldanlage vor Abzug von Abgeltungsteuer und SolZ erbringen müsste, um nach Zahlung jener Steuern auf dieselbe Rendite wie „Wohn-Riester“ zu kommen. Jene Bruttorendite schließt alle gewährten Förderungen und nachgelagerten Steuerzahlungen des „Wohn-Riester“-Vertrages ein.

Beispiel 1: Junges Ehepaar mit zwei Kindern und Riester-Bausparvertrag

Ernst (32) und Ellen Lang (31) wollen sich noch ein wenig Zeit mit ihrem Hausbau lassen, da Ernst erst Ende 2008 mit dem Studium fertig geworden ist. Ihre beiden Kinder wurden 2009 und 2010 geboren und die Eltern gehen davon aus, dass sie jeweils bis 25 studieren werden. Ernst verdiente 2009 brutto 35.000 €, 2010 und danach werden es jedes Jahr voraussichtlich 3% mehr sein; er ist unmittelbar förderberechtigt i.S.v. § 10a Abs. 1 Satz 1 EStG⁸⁰. Ellen kümmert sich um die Kinder und ist Hausfrau; aufgrund der Anrechnung von Kindererziehungszeiten nach § 3 Satz 1 Nr. 1 SGB VI ist sie bereits jetzt unmittelbar förderberechtigt und zwar von 2009 bis 2014⁸¹. Ab 2015 will sie wieder berufstätig sein. Ihr Bruttoeinkommen wird dann voraussichtlich 20.000 betragen und jährlich um 2% ansteigen. Beide schließen Anfang 2010 je einen zertifizierten Bausparvertrag ab; Ernst wählt im ersten Jahr

⁸⁰ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 1 und 2 sowie Anlage 1, A.1.

⁸¹ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 1 und 2 sowie Anlage 1, A.23.

einen Jahresbeitrag incl. Zulage von 1.400 € (4% des Bruttoeinkommens des Vorjahres⁸², dann jedes Jahr mehr entsprechend der Einkommenssteigerung, max. 2.100 €), Ellen zahlt den erforderlichen Mindesteigenbeitrag, d.h. 2009 bis 2015⁸³ den Sockelbetrag⁸⁴ gem. § 86 Abs. 1 Satz 4 EStG, und ab 2016 dann 4% des Bruttoeinkommens des Vorjahres. Der Bausparvertrag wird nach zehn Jahren zugeteilt und verzinst sich bis dahin mit 1% p.a. Das Sparguthaben entspricht dann 40% der Bausparsumme, das Bauspardarlehen zum selben Zeitpunkt 60%; der garantierte Darlehenszins beträgt 2,5% p.a., die Laufzeit 13 Jahre, die Abschlussgebühr 1% über fünf Jahre verteilt. Beitrag und Tilgung sind zu keinem Zeitpunkt höher als 4% des Vorjahresbruttoeinkommens, damit das Wohnförderkonto nicht unnötig erhöht wird. Das für die Günstigerprüfung in jedem Jahr wichtige zu versteuernde Einkommen wird aus den beiden Bruttoeinkommen abzgl. 15% Abzug für Werbungskosten, Sonderausgaben etc. errechnet. Der Beginn der Auszahlungsphase soll bei beiden in dem Veranlagungszeitraum sein, in dem Ernst sein 66. Lebensjahr vollendet, da ihr gemeinsamer Einkommensteuersatz dann voraussichtlich erstmals deutlich niedriger sein wird (Schätzung: 29,54%⁸⁵) als in der Erwerbsphase. Das Ehepaar wird während der gesamten Zeit zusammen veranlagt. Kirchensteuerpflicht besteht nicht.

Nachfolgend alle Zahlen im Überblick:

⁸² § 86 Abs. 2 EStG.

⁸³ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 53.

⁸⁴ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 56 und 73.

⁸⁵ Bei der angenommenen Einkommensentwicklung wird im 65. Lebensjahr von Ernst ein Grenzsteuersatz der ESt von 42% erreicht. Davon Zweidrittel zzgl. SolZ ergibt 29,54%.

Alter Ernst	Beitrag/Tilgung beide	Gebühr 1%	Förderung Zulage Ersparnis	Bauspar-guthaben	Bauspar-darlehen	Darlehens-Tilgung	Darlehens-Zins	Wohnförder-Konto	Verminderung	Steuer incl. SolZ	Liquidität
32	2.214 €	128 €	908 €	2.236 €							-1.434 €
33	2.256 €	128 €	908 €	4.537 €							-1.476 €
34	2.299 €	128 €	908 €	6.905 €							-1.519 €
35	2.344 €	128 €	908 €	9.341 €							-1.564 €
36	2.390 €	128 €	908 €	11.848 €							-1.610 €
37	2.437 €		908 €	14.428 €							-1.529 €
38	2.486 €		908 €	17.083 €							-1.578 €
39	2.538 €		908 €	19.817 €							-1.630 €
40	2.606 €		908 €	22.647 €							-1.698 €
41	2.676 €		908 €	25.576 €	38.363 €			26.087 €			62.171 €
42	2.747 €		908 €		35.616 €	2.747 €	959 €	29.411 €			-2.799 €
43	2.821 €		908 €		32.795 €	2.821 €	890 €	32.877 €			-2.804 €
44	2.897 €		976 €		29.898 €	2.897 €	820 €	36.490 €			-2.741 €
45	2.975 €		1.014 €		26.923 €	2.975 €	747 €	40.254 €			-2.700 €
46	3.037 €		1.048 €		23.886 €	3.037 €	673 €	44.157 €			-2.662 €
47	3.056 €		1.068 €		20.829 €	3.056 €	597 €	48.157 €			-2.589 €
48	3.075 €		1.088 €		17.754 €	3.075 €	521 €	52.257 €			-2.500 €
49	3.095 €		1.109 €		14.660 €	3.095 €	444 €	56.459 €			-2.429 €
50	3.115 €		1.131 €		11.545 €	3.115 €	366 €	60.765 €			-2.350 €
51	3.135 €		1.153 €		8.410 €	3.135 €	289 €	65.178 €			-2.270 €
52	3.156 €		1.177 €		5.254 €	3.156 €	210 €	69.700 €			-2.189 €
53	3.177 €		1.201 €		2.078 €	3.177 €	131 €	74.334 €			-2.108 €
54	2.078 €		819 €		0 €	2.078 €	52 €	77.940 €			-1.311 €
55								79.499 €			0 €
...
65								96.909 €			0 €
66								98.847 €	4.942 €	1.460 €	-1.460 €
67									4.942 €	1.460 €	-1.460 €
...
84									4.942 €	1.460 €	-1.460 €
85									4.942 €	1.460 €	-1.460 €

Anmerkungen: Die Förderung besteht bis Ernsts 43. Lebensjahr aus Zulagen gem. § 84 und § 85 EStG (2 mal 154 € plus zwei mal 300 €). Im 44. Lebensjahr liegt das zu versteuernde Einkommen des Ehepaares bei 63.217 € und die ESt-Ersparnis (925 €) ist erstmals höher als die Summe aller Zulagen. Somit bewirkt die Günstigerprüfung des § 10a Abs. 2 EStG⁸⁶, dass die ESt-Ersparnis Ansatz findet und sich der SolZ darauf ebenfalls auswirkt (zusammen 976 €). Da die 908 € bereits zahlungswirksam geworden sind, kommt die Differenz noch oben drauf. Insgesamt beträgt die Förderung daher 976 € im 44. Lebensjahr und so geht es weiter. Im 54. Lebensjahr sind nur noch 2.078 € zu tilgen. Ellen hatte im Vorjahr ein Bruttoeinkommen von 27.456 €, wovon 4% 1.098 € betragen. Dies ist ihr Mindestbeitrag, den sie auch zahlt, um ihre Zulage (154 €) und die beiden Kinderzulagen zu erhalten (zwei mal 300 €, denn keines der beiden Kinder hat das 25. Lebensjahr bereits vollendet). Ernsts Beitrag ergibt sich dann als Restgröße (980 € = 2.078 € minus 1.098 €); da sein Eigenbeitrag (826 € = 980 € minus 154 €) den Mindesteigenbeitrag nach § 86 Abs. 1 Satz 2 EStG (1.946 € = 2.100 € minus 154 €) unterschreitet, kommt es zur Kürzung seiner Zulage auf 65,37 €⁸⁷. Zusammen mit den Zulagen von Ellen (754 €) kommen beide auf 819,37 € Zulage in diesem Veranlagungszeitraum.

Die Rendite dieser „Wohn-Riester“-Konstruktion beträgt beachtliche 7,65% netto, incl. aller Förderungen, Kosten und nachgelagerter Steuerzahlungen. Zur Ermittlung dieses Wertes wurden alle Zahlungsabflüsse ab dem 42. bis zum 85. Lebensjahr auf einen Negativ-Barwert (- 41.678 €) zum Alter 41 umgerechnet (Rechnungszins:

⁸⁶ Vgl. zur Günstigerprüfung: BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 86 ff.

⁸⁷ § 86 Abs. 1 Satz 6 EStG, BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 78 f.

2,21%⁸⁸) und von den 62.171 € Einzahlungsüberschuss im Jahr 41 subtrahiert, um die Berechnungen konservativ zu gestalten⁸⁹. Eine Festgeldanlage müsste vor Abzug von Abgeltungsteuer und SolZ 10,39% (!) Verzinsung erzielen, um auf jene 7,65% Nettorendite zu kommen.

Ohne staatliche Förderung und ohne nachgelagerte Besteuerung errechnet sich eine Rendite von 1,62% netto (entspricht dem Mischzins aus 1% für den Bausparprozess und 2,5% fürs Bauspardarlehen). Es ist somit eindeutig das gesamte „Wohn-Riester“-Konzept, welches die beachtlich hohe Bruttorendite von 10,39% bewirkt. Bereits der Barwertvergleich in Kapitel a hat einen erheblichen Gesamtvorteil des Konzeptes der Riester-Förderung mit späterer nachgelagerter Besteuerung angekündigt; dass die positive Wirkung jedoch derart stark ausfällt, wie sie die konservative Renditeberechnung zeigt, erstaunt jedoch. Die Ursachen:

- hohe staatliche Förderung im Verhältnis zum Gesamtbeitrag,
- Kapitalzufluss bei Zuteilung des Bausparvermögens und des Darlehens – also schon deutlich vor dem Mindestalter 60⁹⁰ – ohne Steuerzahlung im Veranlagungszeitraum des Zuflusses,
- statt dessen: Besteuerung erst deutlich später in rätierlicher Form über die Auszahlungsphase verteilt oder zu Beginn der Auszahlungsphase mit 30% Abschlag⁹¹,
- wobei der Beginn der Auszahlungsphase zwischen der Vollendung des 60. und des 68. Lebensjahres frei wählbar ist⁹² und daher bewusst in jenen Zeitraum verlagert werden kann, in dem die Steuersätze niedriger sind als in der Erwerbsphase oder gar – wie in vielen Fällen – bei 0% liegen⁹³,

⁸⁸ Es wurde ein Rechnungszins von 3% brutto für die Jahre 42 bis 85 zugrunde gelegt, der nach Abzug der Abgeltungsteuer (25%) zzgl. SolZ 2,21% netto ergibt.

⁸⁹ Eine normale Berechnung des internen Zinsfußes der letzten Spalte („Liquidität“) führt wegen mehrerer Vorzeichenwechsel der darin enthaltenen Zahlungen zu keinem eindeutigen Ergebnis (vgl. z.B. Däumler/Grabe, Grundlagen der Investitions- und Wirtschaftlichkeitsrechnung, 12. Aufl., S. 119). Zieht man daher den Barwert aller Zahlungsabflüsse ab Alter 42 vom positiven Einzahlungsüberschuss im Alter 41 ab, kann der interne Zinsfuß rechnerisch exakt ermittelt werden (7,65%). Dieser Wert ist konservativ, weil die Berechnung des Barwerts der Zahlungsabflüsse mit einem moderaten Rechnungszins vorgenommen wurde. Bei höherem tatsächlichem Zins wird jener Negativbarwert geringer und die Rendite steigt noch weiter an. Diese Berechnungsmethode vermeidet das „Aufschaukeln“ des internen Zinsfußes, welches durch die Implikation, alle Zahlungen würden periodisch zum internen Zinsfuß verwendet (vgl. z.B. Becker, Investition und Finanzierung, 3. Aufl., S. 64), zustande kommt.

⁹⁰ Vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AltZertG.

⁹¹ § 22 Nr. 5 Satz 5 EStG.

⁹² § 92a Abs. 2 Satz 5 EStG.

⁹³ Vgl. Kapitel II.2.c.

- Ende der Auszahlungsphase mit 85, auch wenn der Steuerpflichtige danach noch lebt,
- keine fiktive Verzinsung des Wohnförderkontos nach Beginn der Auszahlungsphase und
- niedriger fiktiver Zinssatz im Wohnförderkonto bis zum Beginn der Auszahlungsphase.

Dies alles gewinnt dadurch noch an Bedeutung, dass der Förderberechtigte praktisch kein Risiko eingeht: der Bausparvertrag ist mit einem garantierten Zins ausgestattet, die Kosten sind transparent, eine Insolvenz der Bausparkasse hat geringe Wahrscheinlichkeit, das Darlehen ist von einer späteren Insolvenz des Anbieters nicht betroffen, die Immobilie ist selbst genutzt und kann daher nicht leer stehen, die Werte sind äußerst konservativ gerechnet und dürften eher noch günstiger ausfallen. Dies ist die eigentliche Bedeutung einer Brutto-Rendite in der Größenordnung um 10%: Grundsätzlich lässt sie sich nur erzielen, wenn man erhebliche Risiken in Kauf nimmt. „Wohn-Riester“ hingegen glänzt mit beachtlich hohen Renditen, ohne derartige Risiken zu bescheren – ein Außer-Kraft-Setzen der Naturgesetze jeder Geldanlage.

Würde der Steuerpflichtige vor Vollendung seines 85. Lebensjahres, z.B. mit 75, sterben, ohne dass der überlebende Ehegatten das Wohnförderkonto fortführt⁹⁴ und käme aufgrund der sofortigen Auflösung des Wohnförderkontos (in Beispiel 1 im Alter 75: 54.366 €) ein höherer Steuersatz als bei ratierlicher Auflösung (29,54%) zur Anwendung (z.B.: 35%), läge die Netto-Rendite bei 5,39%, also immerhin noch bei 7,32% brutto. Die ratierliche Auflösung des Wohnförderkontos bis 85 ist somit von großem Vorteil, der Nachteil einer schnelleren Auflösung hält sich jedoch in Grenzen (vgl. allerdings Kapitel c).

Nicht relevant bei jener Vorteilhaftigkeitsanalyse sind die Daten der Immobilie (Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, laufende Kosten, Mietersparnis etc.), da diese ohnehin erworben wird, egal ob mit oder ohne „Wohn-Riester“.

Beispiel 2: Ehepaar mittleren Alters mit einem Kind und „Riester-Darlehen“

⁹⁴ Vgl. Kapitel 2.e Punkt 7).

Rita (42) und Rudi Mentär (45) möchten ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden sofort umsetzen. Ihr Sohn wurde 2000 geboren und die Eltern gehen davon aus, dass er nach dem 18. Lebensjahr nicht mehr in Ausbildung sein wird. Rudi verdiente 2009 brutto 60.000 €, 2010 und danach werden es jedes Jahr voraussichtlich 2% mehr sein; er ist unmittelbar förderberechtigt i.S.v. § 10a Abs. 1 Satz 1 EStG⁹⁵. Rita ist selbständig und nicht förderfähig nach „Riester“; sie schließt auch keinen eigenen Vertrag mit mittelbarer Förderung (§ 79 Satz 2 EStG) ab, da eine Verdopplung der Höchstgrenze nach § 10a Abs. 1 Satz 1 EStG bei mittelbarer Förderung nicht möglich ist und die Steuerersparnisse des Abzugs nach § 10a EStG aufgrund des hohen zu versteuernden Einkommens beider zusammen veranlagter Personen (2010: 120.000 €, danach jedes Jahr um 2% steigend) ohnehin höher ausfallen als die Summe aller Zulagen. Rudi schließt Anfang 2010 einen zertifizierten Darlehensvertrag ab; aufgrund der bereits erwähnten hohen Steuerwirkungen leistet er hierfür eine jährliche Tilgung von 2.100 €, da das Wohnförderkonto in diesem Fall ohnehin nicht unnötig erhöht wird. Die Darlehenslaufzeit beträgt 20 Jahre, der Darlehensbetrag 42.000 € und der Zins 4,5%. Der Beginn der Auszahlungsphase soll in dem Veranlagungszeitraum sein, in dem Rudi sein 66. Lebensjahr vollendet, da der Einkommensteuersatz dann voraussichtlich erstmals deutlich niedriger sein wird (Schätzung: 29,54%⁹⁶) als in der Erwerbsphase. Kirchensteuerpflicht besteht nicht.

Nachfolgend alle Zahlen im Überblick:

⁹⁵ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 1 und 2 sowie Anlage 1, A.1.

⁹⁶ Bei der angenommenen Einkommensentwicklung wird im 65. Lebensjahr von Ernst ein Grenzsteuersatz der ESt von 42% erreicht. Davon Zweidrittel zzgl. SolZ ergibt 29,54%.

Alter Rudi	Riester-Beitrag (Tilgung)	Förderung: Zulage Ersparnis	Darlehen	Darlehens-Tilgung	Darlehens-Zins 4,50%	Wohnförder-Konto	Vermin-derung	Steuer incl. SolZ	Liquidität
45	0 €	0 €	42.000 €	0 €	0 €	0 €			42.000 €
46	2.100 €	931 €	39.900 €	2.100 €	1.890 €	2.142 €			-3.059 €
47	2.100 €	931 €	37.800 €	2.100 €	1.796 €	4.327 €			-2.965 €
48	2.100 €	931 €	35.700 €	2.100 €	1.701 €	6.555 €			-2.870 €
49	2.100 €	931 €	33.600 €	2.100 €	1.607 €	8.828 €			-2.776 €
50	2.100 €	931 €	31.500 €	2.100 €	1.512 €	11.147 €			-2.681 €
51	2.100 €	931 €	29.400 €	2.100 €	1.418 €	13.512 €			-2.587 €
52	2.100 €	931 €	27.300 €	2.100 €	1.323 €	15.924 €			-2.492 €
53	2.100 €	931 €	25.200 €	2.100 €	1.229 €	18.385 €			-2.398 €
54	2.100 €	931 €	23.100 €	2.100 €	1.134 €	20.894 €			-2.303 €
55	2.100 €	931 €	21.000 €	2.100 €	1.040 €	23.454 €			-2.209 €
56	2.100 €	931 €	18.900 €	2.100 €	945 €	26.065 €			-2.114 €
57	2.100 €	931 €	16.800 €	2.100 €	851 €	28.729 €			-2.020 €
58	2.100 €	931 €	14.700 €	2.100 €	756 €	31.445 €			-1.925 €
59	2.100 €	931 €	12.600 €	2.100 €	662 €	34.216 €			-1.831 €
60	2.100 €	931 €	10.500 €	2.100 €	567 €	37.042 €			-1.736 €
61	2.100 €	931 €	8.400 €	2.100 €	473 €	39.925 €			-1.642 €
62	2.100 €	931 €	6.300 €	2.100 €	378 €	42.866 €			-1.547 €
63	2.100 €	931 €	4.200 €	2.100 €	284 €	45.865 €			-1.453 €
64	2.100 €	931 €	2.100 €	2.100 €	189 €	48.924 €			-1.358 €
65	2.100 €	931 €	0 €	2.100 €	95 €	52.045 €			-1.264 €
66						53.086 €	2.654 €	784 €	-784 €
67						47.777 €	2.654 €	784 €	-784 €
68						45.123 €	2.654 €	784 €	-784 €
...
83						5.309 €	2.654 €	784 €	-784 €
84						2.654 €	2.654 €	784 €	-784 €
85						0 €	2.654 €	784 €	-784 €
Summe				42.000 €					

Im Unterschied zu Beispiel 1 handelt es sich um eine reine Finanzierung ohne Sparprozess, an deren Anfang der Kapitalzufluss steht und die dann ausschließlich Auszahlungsüberschüsse aufweist. Die staatliche Förderung reduziert hier somit die Kapitalkosten, statt die Rendite – wie im Fall des Sparprozesses – zu erhöhen. Es macht daher keinen Sinn, eine Rendite zu errechnen. Vielmehr stellt der interne Zinsfuß einen effektiven Kreditzins dar, der bei 2,57% liegt (unterjährige Zahlungen bleiben dabei unberücksichtigt).

Ohne staatliche Förderung und ohne nachgelagerte Besteuerung beträgt der Zins exakt 4,5%, was natürlich genau dem Darlehenszins entspricht. Es ist somit eindeutig auch hier das gesamte „Wohn-Riester“-Konzept, welches die deutliche Ergebnisverbesserung bewirkt.

Auch im Falle von Beispiel 2 verschlechtert sich das Ergebnis, wenn der Zulageberechtigte vor Vollendung seines 85. Lebensjahres verstirbt, ohne dass der überlebende Ehegatten das Wohnförderkonto fortführt und bis dahin die ratielle

Auflösung des Wohnförderkontos praktiziert wurde; die Wirkung bedroht jedoch grundsätzlich die Vorteilhaftigkeit des „Wohn-Riester“-Vertrages nicht.

Beispiel 3: Reifes Ehepaar mit Entschuldung

Carlo (55) und Lotte Macchiato (55) wohnen seit 10 Jahren im eigenen Haus. Da sie damals die Annuität des Hypothekendarlehens erträglich gestalten wollten, wurde eine Laufzeit von 25 Jahren vereinbart. Die Zinsen hatte man gerade für weitere zehn Jahre festgeschrieben, sodass der Schuldenstand im Jahr der Vollendung des 65. Lebensjahres genau ermittelt werden kann: 90.000 €. Diesen Betrag wollen beide am liebsten im Alter 65 tilgen, um dann schuldenfrei zu sein. Ihr Bankberater hat für diesen Fall eine Sondertilgungsmöglichkeit im Vertrag verankert. Carlo und Lotte haben seit 2002 je einen Riester-Vertrag laufen, dessen jährliches Beitragsvolumen jeweils das förderfähige Maximum (seit 2008: 2.100 €) beträgt. Der Berater hat errechnet, dass bei einer konservativ angesetzten Rendite von je 3% jeweils 43.852 € an Kapital für eine Entschuldung i.S.v. § 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG im Jahr der Vollendung des jeweils 65. Lebensjahres entnommen werden können. Mit der Gesamtentnahme von 87.704 € wären die Schulden in zehn Jahren fast getilgt; den Rest würden beide noch aus anderen Quellen drauf legen. Carlo (Lotte) verdiente 2001 brutto 60.000 € (55.000 €), 2002 und danach wurden bzw. werden es jedes Jahr (voraussichtlich) 3% (2%) mehr; beide sind unmittelbar förderberechtigt i.S.v. § 10a Abs. 1 Satz 1 EStG⁹⁷. Das zu versteuernde Einkommen 2002 und danach ergibt sich aus den beiden Bruttoeinkommen abzgl. 15% Abzug für Werbungskosten, Sonderausgaben etc. Die Entnahme lässt das Wohnförderkonto erstmals im Jahr der Vollendung des jeweiligen 65. Lebensjahres entstehen (2020). Der Beginn der Auszahlungsphase soll in dem Veranlagungszeitraum sein, in dem beide ihr 65. Lebensjahr vollenden, da der Einkommensteuersatz dann voraussichtlich erstmals deutlich niedriger sein wird (Schätzung: 29,54%⁹⁸) als in der Erwerbsphase. Für ihre 30jährige Tochter erhalten beide kein Kindergeld und damit auch keine Kinderzulage mehr. Kirchensteuerpflicht besteht nicht.

Nachfolgend alle Zahlen im Überblick:

⁹⁷ Vgl. BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 1 und 2 sowie Anlage 1, A.1.

⁹⁸ Bei der angenommenen Einkommensentwicklung wird im 65. Lebensjahr von Ernst ein Grenzsteuersatz der ESt von 42% erreicht. Davon Zweidrittel zzgl. SolZ ergibt 29,54%.

Alter beide	Jahr	Beitrag Carlo	Beitrag Lotte	Zulage	Steuer-Differenz incl. SolZ	Förderung Zulage Ersparnis	Riester-Vertrag 3%	Wohnförder-Konto	Verminderung	Steuer incl. SolZ	Liquidität
47	2002	525 €	525 €	76 €	370 €	446 €	1.082 €				-604 €
48	2003	525 €	525 €	76 €	376 €	452 €	2.195 €				-598 €
49	2004	1.050 €	1.050 €	152 €	763 €	915 €	4.424 €				-1.185 €
50	2005	1.050 €	1.050 €	152 €	770 €	922 €	6.720 €				-1.178 €
51	2006	1.575 €	1.575 €	228 €	1.155 €	1.383 €	10.166 €				-1.767 €
52	2007	1.575 €	1.575 €	228 €	1.155 €	1.383 €	13.716 €				-1.767 €
53	2008	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	18.453 €				-2.356 €
54	2009	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	23.333 €				-2.356 €
55	2010	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	28.359 €				-2.356 €
56	2011	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	33.535 €				-2.356 €
57	2012	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	38.867 €				-2.356 €
58	2013	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	44.360 €				-2.356 €
59	2014	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	50.016 €				-2.356 €
60	2015	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	55.843 €				-2.356 €
61	2016	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	61.844 €				-2.356 €
62	2017	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	68.025 €				-2.356 €
63	2018	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	74.392 €				-2.356 €
64	2019	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	80.950 €				-2.356 €
65	2020	2.100 €	2.100 €	308 €	1.536 €	1.844 €	87.704 €	89.89 €	4.260 €	1.258 €	84.090 €
66	2021							80.939 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
67	2022							76.679 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
68	2023							72.419 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
69	2024							68.159 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
70	2025							63.899 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
71	2026							59.639 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
72	2027							55.379 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
73	2028							51.119 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
74	2029							46.859 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
75	2030							42.599 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
76	2031							38.339 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
77	2032							34.079 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
78	2033							29.820 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
79	2034							25.560 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
80	2035							21.300 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
81	2036							17.040 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
82	2037							12.780 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
83	2038							8.520 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
84	2039							4.260 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €
85	2040							0 €	4.260 €	1.258 €	-1.258 €

Die Netto-Rendite dieser „Wohn-Riester“-Konstruktion beläuft sich auf 6,66%, incl. aller Förderungen, Kosten und nachgelagerter Steuerzahlungen. Zur Renditeberechnung wurden alle Zahlungsabflüsse – wie in den Beispielen 1 und 2 – ab dem 65. bis zum 85. Lebensjahr auf einen Negativ-Barwert (- 21.426 €) umgerechnet (Rechnungszins: 2,21%⁹⁹) und im Jahr 65 angesetzt. Eine Festgeldanlage müsste vor Abzug von Abgeltungsteuer und SolZ 9,05% Bruttorendite erzielen, um auf jene 6,66% netto zu kommen.

Die Ursachen sind dieselben wie in den Beispielen 1 und 2, jedoch ist die Wirkung geringer als dort, weil der im Veranlagungszeitraum der Auszahlung steuerfreie Kapitalzufluss erst vergleichsweise spät entsteht und bereits im ersten Jahr danach die Besteuerung des ratierlichen Verminderungsbetrages beginnt. Beachtenswert ist auch, dass die Konstruktion mit dem Riester-Bausparvertrag in Beispiel 1 zu einer

⁹⁹ Vgl. Beispiel 1.

deutlich höheren Brutto-Rendite führt, obwohl dieser sich im Gegensatz zum Riestervertrag aus Beispiel 3 (3%) ohne Beachtung staatlicher Förderung und nachgelagerte Besteuerung nur mit 1% verzinst.

Auch im Falle von Beispiel 3 reduziert sich die Rendite, wenn der Zulageberechtigte vor Vollendung seines 85. Lebensjahres verstirbt, ohne dass der überlebende Ehegatte das Wohnförderkonto fortführt und bis dahin die ratierliche Auflösung des Wohnförderkontos praktiziert wurde; die Wirkung bedroht jedoch grundsätzlich nicht die Vorteilhaftigkeit des „Wohn-Riester“-Vertrages.

c. Besteuerung des Wohnförderkontos: ratierlich oder einmalig?

Wie bereits in Kapitel I. erklärt, kann der Stand des Wohnförderkontos zu Beginn der Auszahlungsphase in der Höhe des Verminderungsbetrages (§ 22 Nr. 5 Satz 4 i.V.m. § 92a Abs. 2 Satz 5 EStG) ratierlich oder statt dessen auch sofort aufgelöst und besteuert werden (§ 22 Nr. 5 Satz 5 i.V.m. § 92a Abs. 2 Satz 6 EStG). In letzterem Fall werden 70% des Auflösungsbetrages als steuerpflichtige Leistung erfasst.

Fast immer ist jene Sofortauflösung im Vergleich zur ratierlichen Besteuerung nachteilig, da die Steuerlast in ersterem Falle wesentlich früher in einer Summe zu leisten ist und der dabei zur Anwendung kommende Einkommensteuersatz i.d.R. höher ausfällt als bei ratierlicher Auflösung.

Lediglich in den Fällen

- frühzeitigen Ablebens nach Beginn der ratierlichen Besteuerung ohne Fortführung des Wohnförderkontos durch den überlebenden Ehegatten¹⁰⁰,
- in der Auszahlungsphase ansteigender Steuersätze (z.B. durch Erbschaft verbunden mit anschließenden laufenden Einnahmen) und
- bei einem Steuersatz von 0% auch im Falle der Sofortbesteuerung (ist nur bei geringer Auszahlung aus dem „Wohn-Riester“-Vertrag möglich; bei Verlusten aus anderen Einkünften erfolgt zwar ggf. auch keine Besteuerung, der Verlustrück- bzw. -vortrag wird jedoch reduziert)

¹⁰⁰ Vgl. Kapitel II.2.e Punkt 7).

ist die Sofortbesteuerung nicht unterlegen.

Bei allen anderen Szenarien ist die ratierliche Besteuerung der Sofortbesteuerung so deutlich überlegen, dass der Abschlag von 30% keine Kompensation bewirken kann. Darüber hinaus ist bei Sofortbesteuerung die Regelung des § 22 Nr. 5 Satz 6 EStG zu beachten, die bewirkt, dass bei Aufgabe der Selbstnutzung der Immobilie innerhalb der nächsten 20 Jahre bis zum Eineinhalbfachen des 30%igen Abschlags strafversteuert werden müssen¹⁰¹; eine Regelung, die bei ratierlicher Auflösung mittels Verminderungsbetrag nicht entstehen kann, da dann das Wohnförderkonto einfach nur aufgelöst wird.

Die Beispiele 1 bis 3 können diese Zusammenhänge anschaulich zeigen: Würde man in Beispiel 1 im Veranlagungszeitraum der Vollendung des 66. Lebensjahres sofort auflösen und zu 70% besteuern, sänke die Brutto-Rendite von 10,96% auf lediglich 6,76%, im Beispiel 2 würde der Effektivzins von 2,57% auf 3,73% steigen und im Beispiel 3 würden „nur noch“ 5,12% von 9,05% Brutto-Rendite übrig bleiben.

Die Besteuerung sollte daher grundsätzlich ratierlich in Form des Verminderungsbetrages erfolgen.

d. Fazit

Die quantifizierbaren Wirkungen der Eigenheimrente sind anders als Literatur und Praxis teilweise behaupten. Die Mischung aus hoher staatlicher Förderung und nachgelagerter Besteuerung – letztere fällt durch die günstigen Modalitäten des Wohnförderkontos, die zeitliche Gestaltbarkeit der Auszahlungsphase und die Möglichkeit der ratierlichen Besteuerung mit festem Ende im Alter 85 sehr moderat aus – ist ein hocheffektives Gesamtkonzept, welches darüber hinaus bei schädlicher Verwendung sehr flexibel handhabbar ist.

Die in Kapitel b errechneten Brutto-Renditen sind für eine Altersversorgung, die praktisch keine Risiken beinhaltet, mit rund 10% außergewöhnlich hoch; dieser

¹⁰¹ Vgl. Kapitel II.2.e.

Effekt wird durch die Mischung aus hoher staatlicher Förderung, frühzeitiger steuerunbelasteter Auszahlung von Kapital und moderater nachgelagerter Besteuerung erzielt. Noch höher als dort berechnet fallen die Renditen aus, wenn – wie bei vielen „Riester-Kunden“ – in der Auszahlungsphase gar keine Einkommensbesteuerung anfällt. Von einer Sofortbesteuerung zu Beginn der Auszahlungsphase ist allerdings im Normalfalle abzuraten.

III. Gesetzlicher Änderungsbedarf bei der Eigenheimrente

Angesichts der überaus positiven Ergebnisse in den Kapiteln II.2 und II.3 kann das Grundkonzept der Eigenheimrente als gelungen bezeichnet werden. U.E. gibt es aus diesem Blickwinkel wenig Änderungsbedarf. Auf die nicht sinnvolle Regelung der „Strafbesteuerung“ im Rahmen des § 22 Nr. 5 Satz 6 EStG bis zum Eineinhalbfachen des 30%igen Abschlags bei Aufgabe der Selbstnutzung nach Sofortbesteuerung wurde bereits hingewiesen;¹⁰² die Vorschrift sollte komplett gestrichen werden, denn der Steuerpflichtige hat im Veranlagungszeitraum der Sofortauflösung des Wohnförderkontos bereits alle Verpflichtungen erfüllt¹⁰³.

Darüber hinaus wären manche Feinjustierungen der gesetzlichen Vorschriften, auch Maßnahmen zur Entbürokratisierung der Eigenheimrente, wünschenswert, um dem politischen Ziel näher zu kommen, die Initiative zur privaten Altersvorsorge anzukurbeln, indem man unnötige Komplexitäten oder potenzielle Quellen von Missverständnissen beseitigt; denn je leichter die Beratung die erheblichen Vorteile von „Wohn-Riester“ vermitteln kann, desto höher die dringend erforderliche zunehmende Teilnahmequote der Zulageberechtigten.

Die teilweise geforderte Ausdehnung der „Wohn-Riester“-Förderung auf Maßnahmen der Gebäuderenovierung geht u.E. zu weit, da derartige Investitionen, wenn sie energetische Sanierungen betreffen, angesichts des künftigen Energiepreisstärkungspotenzials per se schon sehr rentabel sind und durch zahlreiche Fördermittel (z.B. von der KfW) bereits spezifisch subventioniert werden;

¹⁰² Vgl. Kapitel II.2.e.

¹⁰³ Vgl. zur Begründung ausführlich: Kapitel II.2.e.

hier macht es u.E. mehr Sinn, „Riester-Verträge“ für den Erhalt liquider Mittel in der Rentenphase zu nutzen.

Hier nun die weiteren Vorschläge zur Verbesserung der Effizienz und Akzeptanz von „Wohn-Riester“:

- Absenkung des steuerpflichtigen Teils bei Sofortauflösung des Wohnförderkontos zu Beginn der Auszahlungsphase deutlich unter 70% (§ 22 Nr. 5 Satz 5 EStG); dies ist mit dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit zu begründen, da § 34 Abs. 3 EStG auf Veräußerungsgewinne i.S.v. § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG (z.B. bei Verkauf eines ganzen Betriebes oder Teilbetriebes) unter bestimmten Voraussetzungen einen ermäßigten Steuersatz von 56% des relevanten Durchschnittssteuersatzes gewährt. Die „56%-Methode“ soll Progressionsnachteile bei Beginn des Lebensabends vermeiden, genau wie § 22 Nr. 5 Satz 5 EStG. Beide Methoden kommen jedoch zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen, die u.E. nicht gerechtfertigt sind: Beträgt z.B. das übrige zu versteuernde Einkommen im Veranlagungszeitraum der Sofortauflösung 100.000 € und der Auflösungsbetrag des Wohnförderkontos 50.000 € (davon gegenwärtig 70% steuerpflichtig), so bewirkt § 22 Nr. 5 Satz 5 EStG bei Zusammenveranlagung eine Einkommensteuerbelastung (ohne SolZ) auf jene Auflösung von 14.662 €, die „56%-Methode“ des § 34 Abs. 3 EStG würde lediglich mit 8.709 € belasten (Nachteil der geltenden Regelung: 5.953 €). Bei Einzelveranlagung betrüge der Nachteil 4.465 €. Im Falle der Zusammenveranlagung (Einzelveranlagung) müsste man die 70% des § 22 Nr. 5 Satz 5 EStG auf sage und schreibe 42% (49%) absenken, um mit beiden Methoden zum selben Ergebnis zu kommen. Bei anderen Einkommens- und Wohnförderkontovolumina fallen die Ergebnisse ganz ähnlich aus. Es sollte somit der gegenwärtige Abschlag von 30% sehr deutlich (auf zumindest 50%) erhöht werden.
- Der Antrag auf Sofortauflösung des Wohnförderkontos sollte auch nach Beginn der Auszahlungsphase möglich sein¹⁰⁴ und dabei ebenfalls den Abschlag (gegenwärtig 30%) gewähren.

¹⁰⁴ Vgl. Kapitel I unter Punkt 2).

- Im Fall der Sofortauflösung des Wohnförderkontos nach Beginn der Auszahlungsphase bei Aufgabe der Selbstnutzung ohne einen der zahlreichen Ausnahmetatbestände sollte die Fünftelung nach § 34 Abs. 1 EStG gewährt werden¹⁰⁵.
- Durch das EU-Umsetzungsgesetz vom 8.4.2010¹⁰⁶ wird auch die Wohnimmobilie im EU-/EWR-Ausland in die Förderberechtigung einbezogen. U.E. sollte dies im Hinblick auf die türkischen Arbeitnehmer in Deutschland auch für Wohnimmobilien in der Türkei gelten.
- Dem Gesetzeswortlaut nach ist der Erwerb einer zunächst noch vermieteten Immobilie, die anschließend selbst genutzt wird, nicht förderfähig. Dies sollte entsprechend geändert und vom BMF klargestellt werden, wenn der Übergang zur Selbstnutzung in zeitlich engem Zusammenhang nach dem Erwerb der vermieteten Immobilie erfolgt.
- Die fiktive Verzinsung des Wohnförderkontos ist – wie bereits mehrfach festgestellt – kein Nach-, sondern aufgrund ihres moderaten Volumens und ihrer Beendigung zu Beginn der Auszahlungsphase ein Vorteil. Dennoch stellt die Beratung fest, dass die potenziellen Kunden davon häufig abgeschreckt werden. Im Hinblick darauf, dass der fiskalische Vorteil aus der fiktiven Verzinsung gering ist, sollte über ihre Abschaffung nachgedacht werden.

IV. Zusammenfassung

Die Eigenheimrente ist der Bevölkerung mittlerweile offenbar bekannt, allerdings eher als angeblich missglückte Konstruktion. Umfangreich ist die Kritik in Literatur und Praxis; insbesondere werden der angeblich hohe Verwaltungsaufwand, die angeblich sehr hohe und dem Kunden nicht zu vermittelnde Komplexität, die angeblich zu hohe nachgelagerte Besteuerung ohne Zufluss von Liquidität, der angebliche Rendite-Nachteil gegenüber „Geld-Riester“ und die Regelung bei schädlicher Verwendung angeprangert.

¹⁰⁵ Vgl. Kapitel II.2.e.

¹⁰⁶ BGBl. I, 2010, 386; vgl. dazu Myßen/Fischer, FR 2010, 462-471; BMF vom 31.3.2010, BStBl. I 2010, S. 270, Rz. 215.

Kein einziger dieser Kritikpunkte hält einer ernsthaften Analyse stand. Stattdessen überzeugt die Eigenheimrente mit Vorzügen, die bisher in der Öffentlichkeit nicht bzw. nicht klar artikuliert wurden, nämlich mit hoher Flexibilität und beachtlich hoher Rendite ohne nennenswerte Risiken. „Wer lesen kann, ist klar im Vorteil“, diese Volks-Tautologie kann erweitert werden: „... wer zusätzlich rechnen kann, noch mehr.“

Das immer wieder torpedierte Wohnförderkonto als Grundlage für die nachgelagerte Besteuerung erweist sich tatsächlich als Methode der Ermittlung einer besonders moderaten Steuerbelastung und ist eine entscheidende Quelle für das gute Abschneiden der Eigenheimrente in der quantitativen Analyse. Natürlich hätten viele Interessengruppen die Riester-Förderung ohne nachgelagerte Besteuerung bevorzugt; bei Realisierung dieses sog. „SoFa-Modells“ wäre jedoch die Förderung deutlich geringer ausgefallen als realisiert. Da ein hoher Prozentsatz von späteren „Riester“-Rentnern gar keine nachgelagerte Einkommensteuer zahlen wird, hätten insbesondere diese Personen vom „SoFa-Modell“ viel weniger gehabt.

Wenig Sinn macht die Sofortauflösung und Besteuerung des Wohnförderkontos zum Auszahlungsbeginn, da der Abschlag von 30% deutlich zu gering bemessen ist. Er sollte in einer Gesetzesänderung auf mindestens 50% erhöht werden; weiterer gesetzlicher Änderungsbedarf in Sachen Eigenheimrente wurde dargestellt.

Da „Wohn-Riester“ selbst ein Konstrukt mit hoher Sicherheit ist und im Zusammenhang mit der selbstgenutzten Immobilie als solide Sonderform der Altersvorsorge steht, ist es u.E. sehr geeignet, verloren gegangenes Vertrauen der Menschen in die finanzielle Zukunftssicherung zurück zu gewinnen; daher ist die Eigenheimrente ein sehr zeitgemäßes Konzept.

Die Beantragung der abgeschafften Eigenheimzulage bei Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie war ein Muss. So ist es auch mit „Wohn-Riester“: Es kann nicht um das „Ob“ gehen, sondern nur um das „Wie“!

Literaturverzeichnis

Fischer, Steuerliche Förderung der privaten Altersvorsorge und betrieblichen Altersversorgung Änderungen durch das BMF-Schreiben vom 20.1.2009, DStR 2009, S. 722-727

Günther, Eigenheimrentengesetz, EStB 2009, S. 64-65

Hegemann/Moll, Überblick über das Eigenheimrentengesetz, StBg, 2008, S. 373-385

Melchior, Das Eigenheimrentengesetz, DStR 2008, S. 1405-1407

Myßen/Fischer, Das Eigenheim als Rente – der neue Wohn-Riester, NWB, Fach 3, S. 15117-15138

Risthaus, Förderung der selbstgenutzten Wohnimmobilie durch das Eigenheimrentengesetz, DB 2008, Beilage 6/2008

Risthaus, Kommentierung zum § 92a EStG, Herrmann/Heuer/Raupach, Kommentar zum Einkommensteuergesetz und Körperschaftsteuergesetz

Scheuer, Das Eigenheimrentengesetz – Handlungsbedarf zum Jahresende, DStR 2008, S. 2447-2450

Schlammer, Wohn-Riester - Ein zahnloser Papiertiger, StC 2009, S. 23-24

Veit, Eigenheimrente, DStZ 2008, 352-357

Bisher erschienene Weidener Diskussionspapiere

- 1 "Warum gehen die Leute in die Fußballstadien? Eine empirische Analyse der Fußball-Bundesliga"
von Horst Rottmann und Franz Seitz**
- 2 "Explaining the US Bond Yield Conundrum"
von Harm Bandholz, Jörg Clostermann und Franz Seitz**
- 3 "Employment Effects of Innovation at the Firm Level"
von Horst Rottmann und Stefan Lachenmaier**
- 4 "Financial Benefits of Business Process Management"
von Helmut Pirzer, Christian Forstner, Wolfgang Kotschenreuther und Wolfgang Renninger**
- 5 "Die Performance Deutscher Aktienfonds"
von Horst Rottmann und Thomas Franz**
- 6 "Bilanzzweck der öffentlichen Verwaltung im Kontext zu HGB, ISAS und IPSAS"
von Bärbel Stein**
- 7 Fallstudie: "Pathologie der Organisation" – Fehlentwicklungen in Organisationen, ihre Bedeutung und Ansätze zur Vermeidung
von Helmut Klein**
- 8 "Kürzung der Vorsorgeaufwendungen nach dem Jahressteuergesetz 2008 bei betrieblicher Altersversorgung für den GGF."
von Thomas Dommermuth**
- 9 "Zur Entwicklung von E-Learning an bayerischen Fachhochschulen-
Auf dem Weg zum nachhaltigen Einsatz?"
von Heribert Popp und Wolfgang Renninger**
- 10 "Wie viele ausländische Euro-Münzen fließen nach Deutschland?"
von Dietrich Stoyan und Franz Seitz**

- 11 Modell zur Losgrößenoptimierung am Beispiel der Blechteilindustrie für Automobilzulieferer
von Bärbel Stein und Christian Voith**
- 12 Performancemessung
Theoretische Maße und empirische Umsetzung mit VBA
von Franz Seitz und Benjamin R. Auer**
- 13 Sovereign Wealth Funds – Size, Economic Effects and Policy Reactions
von Thomas Jost**
- 14 The Polish Investor Compensation System Versus EU –
15 Systems and Model Solutions
von Bogna Janik**
- 15 Controlling in virtuellen Unternehmen -eine Studie-
Teil 1: State of the art
von Bärbel Stein, Alexander Herzner, Matthias Riedl**
- 16 Modell zur Ermittlung des Erhaltungsaufwandes von Kunst- und
Kulturgütern in kommunalen Bilanzen
von Bärbel Held**
- 17 Arbeitsmarktinstitutionen und die langfristige Entwicklung der
Arbeitslosigkeit - Empirische Ergebnisse für 19 OECD-Länder
von Horst Rottmann und Gebhard Flaig**
- 18 Controlling in virtuellen Unternehmen -eine Studie-
Teil 2: -Auswertung-
von Bärbel Held, Alexander Herzner, Matthias Riedl**
- 19 DIAKONIE und DRG´s –antagonistisch oder vereinbar?
von Bärbel Held und Claus-Peter Held**
- 20 Traditionelle Budgetierung versus Beyond Budgeting-
Darstellung und Wertung anhand eines Praxisbeispiels
von Bärbel Held**
- 21 Ein Factor Augmented Stepwise Probit Prognosemodell
für den ifo-Geschäftserwartungsindex
von Jörg Clostermann, Alexander Koch, Andreas Rees, Franz Seitz**

- 22 Bewertungsmodell der musealen Kunstgegenstände von Kommunen
von Bärbel Held**

- 23 An Empirical Study on Paths of Creating Harmonious Corporate Culture
von Lianke Song und Bernt Mayer**

- 24 A Micro Data Approach to the Identification of Credit Crunches
von Timo Wollmershäuser und Horst Rottmann**

- 25 Strategies and possible directions to improve Technology
Scouting in China
von Wolfgang Renninger und Mirjam Rieseemann**

- 26 Wohn-Riester-Konstruktion, Effizienz und Reformbedarf
von Thomas Dommermuth**

