

Wohnimmobilien und Altersvorsorge

Dipl. Volkswirt Jörg Schoder, M.A.
Institut für Finanzwissenschaft I
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

Münster, 02. März 2005

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen
Institut für Finanzwissenschaft I
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg



Gliederung

1. Einleitung
2. Die doppelte Funktion des Wohneigentums
 1. Die Freiburger *Zwei-Flanken-Strategie*
1. Fazit

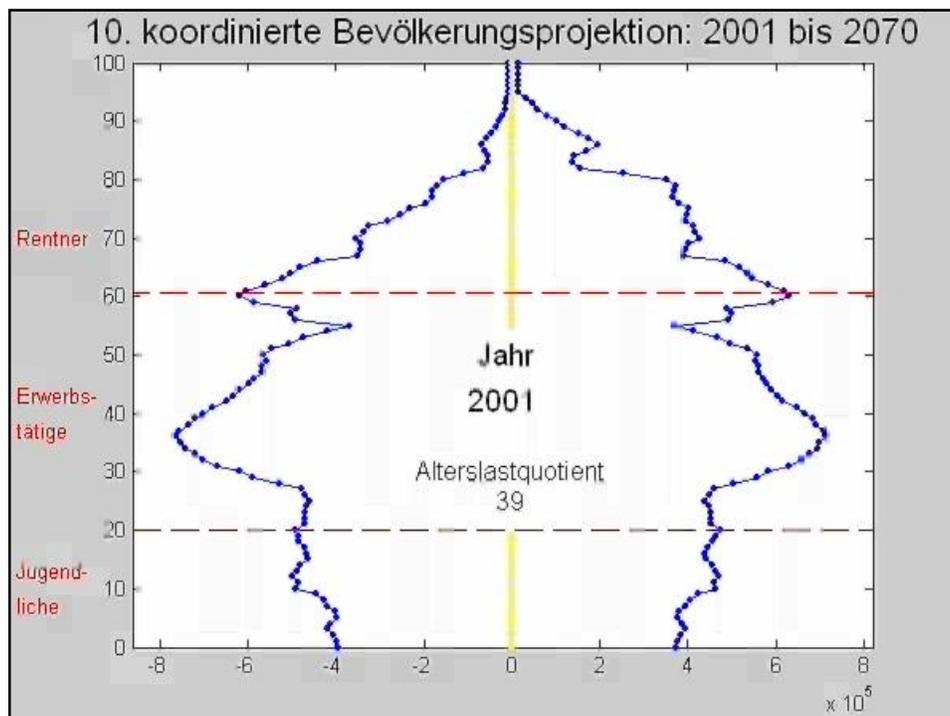
Einleitung

ü Demografie und ihre langfristigen Folgen

Ø Druck auf Sozialversicherungssysteme

Ø Entspannung am Wohnungsmarkt

ü Wohneigentumsförderung aus wohnungsversorgerischen Gründen zukünftig kaum legitimierbar



Einleitung

- ü Fiskalpolitischer Handlungsbedarf unzweifelhaft
- ü Aber: Maßnahmen im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2004 übersehen die doppelte Funktion des Wohneigentums

Die doppelte Funktion des Wohneigentums



Immobilien als Generationenvorsorge

- ü Entlastungspotential durch Erbschaften aus Immobilienvermögen
- ü Sparverhalten von Wohneigentümern

Immobilien als Altersvorsorge

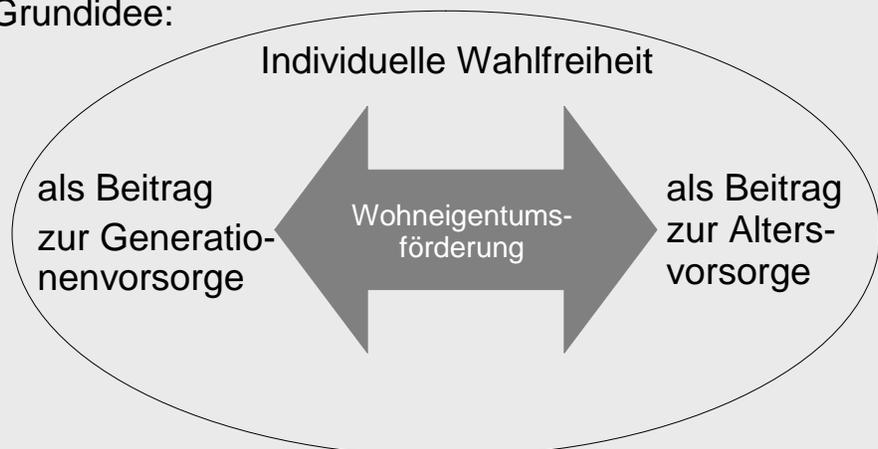
1. Verrentungsmöglichkeiten
 - ∅ Verrentung von Immobilienbesitz
 - à Verkauf, Vermietung, Leibrente mit Wohnrecht, Reverse Mortgage
 - ∅ Höhere Geldvermögensbestände (s.o.)
 - à Verrentung des Gesamtvermögens (Immobilien- und Geldvermögen) kann letztes Erwerbseinkommen zu >100% ersetzen
1. Mietfreies Wohnen im Alter

Die Freiburger *Zwei-Flanken-Strategie*

Skizze eines Reformvorschlags

Die Freiburger *Zwei-Flanken-Strategie* (1)

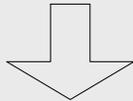
Grundidee:



Die Freiburger *Zwei-Flanken-Strategie* (2)

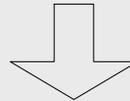
Wohneigentumsförderung als Beitrag zur

Altersvorsorge



- ü Gleichstellung des Wohneigentums im AVmG (Überführung WoP und AN-Sparzulage in „Riester-Förderung“)
- ü Steuerschuld wird vererbt

Generationenvorsorge



- ü Überführung der Eigenheimzulage in eine Generationenzulage

Gleichstellung im AVmG (1)

- ü Hintergrund zur geltenden Entnahmeregelung
 - à Konsumgütlösung (1987): nachgelagerte Besteuerung scheinbar unmöglich (müsste streng genommen am Nutzungswert ansetzen)
- ü Geltende Entnahmeregelung – „Stärken und Schwächen“
 - ü Zinseffekt
 - ü Liquiditätseffekt
 - aber: früher Beginn mit Rückzahlungen
 - ü Nutzungswert wird nicht besteuert
 - ü Keine Förderung von Wohneigentumserwerb zu Vermietungszwecken

Gleichstellung im AVmG – Exkurs (1)

ü Ausweitung der Entnahmeregelung auf vermietetes Wohneigentum?

Ø Pro: es fließt tatsächlich Liquidität zu

Ø Contra:

- o Unrealistisch angesichts knapper Haushaltskassen
- o Internationale Diversifizierung am Kapitalmarkt lässt höhere Renditen erwarten

à Prinzipiell mit *Zwei-Flanken-Strategie* vereinbar, aber hier nicht weiter verfolgt

Gleichstellung im AVmG – Exkurs (2)

ü Das Argument der internationalen Diversifizierung ist auf das selbstgenutzte Wohneigentum nicht anzuwenden, denn:

Ausschaltung einer erheblichen Risikokomponente (Wohnkosten)!

ü Zwischenfazit:

Verzerrungswirkungen der Entnahmeregelung erfordern (zumindest beim selbstgenutzten Wohneigentum) eine Neuregelung

Gleichstellung im AVmG (2)

Durch:

Einrichtung eines (fiktiven) „Immobilien-Altersvorsorgekontos“

Ø Einzahlungen auf dieses Konto werden behandelt *wie alle übrigen „Riester-Produkte“*:

Sonderausgabenabzugsfähigkeit i.H.v. 4% BBG bzw. Zulagen

Ø Entnahme jederzeit möglich

Ø Laufende Entschuldung bis zum Renteneintritt sonderausgabenabzugsfähig

Gleichstellung im AVmG (3)

ü Im Gegenzug ist eine entsprechende steuerliche Behandlung erforderlich:

à nachgelagerte Besteuerung

ü Effekte:

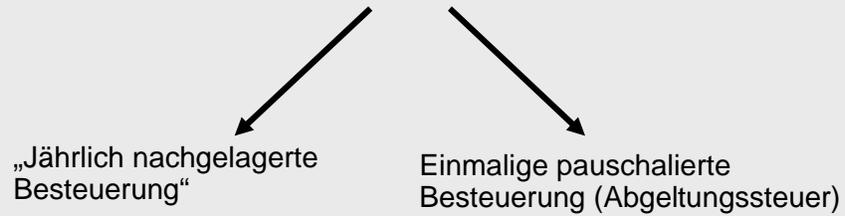
Ø Konsistenz bei der Behandlung der Anlagealternativen

Ø Zins- und Liquiditätseffekte bleiben erhalten

Ø gleichmäßige Belastung über den Lebenszyklus

Nachgelagerte Besteuerung

Alternativen



Nachgelagerte Besteuerung

	Alternativen	
	<i>„Jährlich nachgelagerte Besteuerung“</i>	<i>Einmalige pauschalierte Besteuerung (Abgeltungssteuer)</i>
Schritt 1	Berechnung des Bestandes an gefördertem Wohneigentum (=fiktiver Vermögenswert)	
Schritt 2	Bemessungsgrundlage = Annuität aus fiktivem Vermögenswert	Bemessungsgrundlage = fiktiver Vermögenswert
Schritt 3	Anwendung des persönlichen Einkommensteuersatzes der jeweiligen Periode	Anwendung eines pauschalen Steuersatzes (Abgeltungssteuer)

Grundsätzlich:

Langfristig wünschenswert: Übergang zu einem konsumorientierten Steuersystem

à Bsp. „Einfachsteuer“ des Heidelberger Steuerkreises:

à Beseitigung von Verzerrungswirkungen zugunsten bestimmter (zertifizierter) Sparformen

à positive Wirkungen auf das Wirtschaftswachstum und damit die Nachhaltigkeit

Die Generationenzulage

ü Familienpolitisches Instrument als Antwort auf das Problem der Riester-Rente (Dreifachbelastung)

ü Zukunftsfähige Variante der bisherigen Eigenheimzulage

ü Veränderungen zur Eigenheimzulage:

Ø Einschränkung des förderungsberechtigten Personenkreises auf Familien mit Kindern

Ø Niedrigere Grundbeträge und höhere Kinderzulagen

Durchlässigkeit der Flanken

- ü Wechsel der „Förderflanken“ prinzipiell offen!

- ü AVmG-Förderung → Generationenzulage:
 - Ø Pauschalierte Versteuerung des bis zum Zeitpunkt des „Wechsels“ angesparten Vermögens (analog zur pauschalierten nachgelagerten Besteuerung)
 - Ø „Rückwirkende“ Förderung möglich (falls Wechsel der Flanken, bevor Kinder geboren sind)

Fazit

- ü Freiburger *Zwei-Flanken-Strategie* trägt der demografischen Entwicklung Rechnung
- ü Durch die Verbindung der Aspekte Alters- und Generationenvorsorge stellt die Freiburger *Zwei-Flanken-Strategie* eine zukunftsfähige Form der Wohneigentumsförderung dar
- ü Haushaltsentlastung durch Generationenzulage
- ü Öffnung des Marktes für Altersvorsorgeprodukte