

GdW Stellungnahme

**Entwurf eines Gesetzes zur
verbesserten Einbeziehung der
selbstgenutzten Wohnimmobilie
in die geförderte Altersvorsorge
(Eigenheimrentengesetz)**

Bundestags-Drucksache 16/8869

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im
Finanzausschuss des Deutschen Bundes-
tages am 28. Mai 2008

Mai 2008

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon: +49 (0)30 8 24 03-0

Telefax: +49 (0)30 8 24 03-1 99

Brüsseler Büro des GdW

47-51, rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2008

**Entwurf eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung
der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte
Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz)**

Bundestag-Drucksache 16/8869

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss
des Deutschen Bundestages am 28. Mai 2008

GdW Stellungnahme
aus der Reihe GdW Stellungnahmen
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Präambel

Der GdW begrüßt ausdrücklich, dass es nunmehr zu einer politischen Einigung in Bezug auf die Einbeziehung des Wohnens einschließlich des genossenschaftlichen Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge im Rahmen der Riester-Förderung kommen soll. Bereits im Koalitionsvertrag vom 11.11.2005 war dies im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenheimzulagengesetzes angekündigt worden. Der jetzt vorliegende Gesetzentwurf stellt aus unserer Sicht im Wesentlichen eine diskriminierungsfreie Einbeziehung des Wohnens in die Riester-Förderung sicher.

Vom Verfahren her gibt die BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, der neben dem GdW, der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Haus & Grund Deutschland, der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter, der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, der Verband deutscher Pfandbriefbanken und der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen angehören, eine Stellungnahme zu den grundsätzlichen Regelungen des Eigenheimrentengesetzes ab. Die vom GdW darüber hinaus hiermit vorgelegte Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die **Regelungen zur Einbeziehung der Wohnungsgenossenschaften**.

Wir hoffen, dass die aus unserer Sicht noch notwendigen Änderungen konsensual umgesetzt werden können, so dass sich das Gesetzgebungsverfahren nicht weiter verzögert und das Gesetz mit Wirkung ab 01.01.2008 in Kraft treten kann

Inhalt

1	Anschaffung von Geschäftsanteilen nach § 92 a Abs. 1 EStG-E	1
2	Verwendung der weiteren Geschäftsanteile in der Auszahlungsphase nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 AltZertG-E	3
3	Absicherung der weiteren Geschäftsanteile nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E	4
4	Wohnkostenreduzierung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E	6

1

Anschaffung von Geschäftsanteilen nach § 92 a Abs. 1 EStG-E

§ 92 a Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 EStG-E regelt die Möglichkeit für den Zulagenberechtigten, das in einem Altersvorsorgevertrag gebildete, geförderte Kapital für den Erwerb von Geschäftsanteilen (Pflichtanteilen) an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung zu verwenden.

In der amtlichen Begründung zu dieser Regelung (BT-Drucksache 16/8869, S. 39) wird ausgeführt, dass es sich bei diesem Fall der Entnahme von Kapital um "eine Übertragung von gefördertem Altersvorsorgevermögen auf einen anderen auf den Namen des Zulagenberechtigten lautenden Altersvorsorgevertrag (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10, 1. Halbsatz Buchstabe b AltZertG)" handelt. Es sollen die Rechtsfolgen bei einem Anbieterwechsel gemäß § 11 Altersvorsorge-Durchführungsverordnung (AltVDV) entsprechend gelten.

Danach wäre die Wohnungsgenossenschaft der neue Anbieter und müsste einen neuen Altersvorsorgevertrag im Sinne des AltZertG anbieten. Dies kann nicht gewollt sein.

Kein Anbieterwechsel bei Entnahme von Altersvorsorgekapital zum Erwerb von Pflichtanteilen

Um den Anbieterwechsel vollziehen zu können, müssten sich die Wohnungsgenossenschaften nach den Bestimmungen des AltZertG zertifizieren lassen. Anbieter eines Altersvorsorgevertrages können Wohnungsgenossenschaften jedoch nur sein, wenn sie die in § 1 Abs. 2 Ziffer 4 AltZertG-E – d. h. die für das Sparen in weiteren Geschäftsanteilen zur monatlichen Reduzierung des Nutzungsentgelts im Alter – festgelegten Voraussetzungen erfüllen (u. a. gutachterliche Äußerung des Prüfungsverbandes, bestimmte Satzungsregelungen, Sicherung).

Die Wohnungsgenossenschaften, die das Sparen in weiteren Geschäftsanteilen anbieten wollen, werden aber in der Regel nicht auch die Wohnungsgenossenschaften sein, bei denen Mitglieder für den Erwerb von Geschäftsanteilen (Pflichtanteile) zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung Kapital aus einem bereits bestehenden Altersvorsorgevertrag verwenden wollen. Die Entnahmemöglichkeit zum Erwerb von Pflichtanteilen für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sollte jedem Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zur Verfügung stehen, und zwar unabhängig davon, ob diese Genossenschaft auch den Erwerb weiterer Geschäftsanteile zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter anbietet. Der Altersvorsorgevertrag würde in diesem Fall dann mit dem bisherigen Anbieter und nicht mit der Wohnungsgenossenschaft fortgeführt werden (analog der Verfahrensweise beim Erwerb von Wohneigentum).

Ein Anbieterwechsel wäre für die Wohnungsgenossenschaften im Hinblick auf die geforderten gesetzlichen Voraussetzungen und die Rechtsfolgen mit einem zu hohen Aufwand verbunden und nicht zu realisieren, so dass die Entnahmemöglichkeit nach § 92 a Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 EStG-E letztlich ins Leere laufen würde.

Aus der gesetzlichen Regelung des § 92 a Abs. 1 Satz 1 und den nachfolgenden Regelungen des EStG-E selbst ergibt sich nicht zwingend, dass es sich bei der Entnahme von Altersvorsorgevermögen für den Erwerb von Pflichtanteilen zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung um einen Anbieterwechsel handelt.

Wir bitten, dies in der gesetzlichen Begründung entsprechend klarzustellen.

Alternative: Führung des Wohnförderkontos durch die ZfA

Alternativ würde sich allerdings generell die Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) zur Führung des Wohnförderkontos anbieten.

Das Wohnförderkonto wird ausschließlich zum Zweck der nachgelagerten Besteuerung des in Wohnimmobilien bzw. Pflichtanteilen von Wohnungsgenossenschaften gebundenen Altersvorsorgevermögens geführt. Nachdem die Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen ohnehin die Verpflichtung hat, auf Antrag des Zulagenberechtigten diesen über den Stand des Wohnförderkontos zu informieren und es sich bei den für die steuerliche Festsetzung notwendigen Daten um sehr sensible Daten handelt, sollten diese unseres Erachtens auch von einer staatlichen Behörde festgestellt werden. Bei der Entnahme für den Erwerb von Wohneigentum und Pflichtanteilen bei Genossenschaften ergibt sich auch keine Änderung der Beträge des Wohnförderkontos. Diese tritt nur im Zusammenhang mit Tilgungsbeträgen ein. Hier könnten die Anbieter von Immobilienfinanzierungen die Zuwachsbeträge jährlich der ZfA melden. Diese Verfahrensweise würde für die ZfA zu geringem Mehraufwand führen, die bisherigen Anbieter wie auch die Genossenschaften aber sehr entlasten.

2

Verwendung der weiteren Geschäftsanteile in der Auszahlungsphase nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 AltZertG-E

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E sind die in weiteren Geschäftsanteilen bei Wohngenossenschaften angesparten Altersvorsorgebeträge in der Auszahlungsphase entweder

- zur Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts für eine vom Mitglied selbstgenutzte Genossenschaftswohnung oder
- für eine zeitlich befristete Verminderung mit einer anschließenden Teilkapitalverrentung ab spätestens dem 85. Lebensjahr zu verwenden.

Die lebenslange Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts ist für Wohnungsgenossenschaften grundsätzlich eine nicht praktikable Variante, da sie nicht in der Lage sind, das Lebenslänglichkeitsrisiko wegen dem von der Lebenserwartung abweichenden möglichen tatsächlichen Alters der Genossenschaftsmitglieder zu kalkulieren.

Deshalb müssen, damit auch das Genossenschaftsmodell in der Praxis ein Erfolg wird, andere Varianten vorgesehen werden. Einmal ist das der vorgesehene Fall einer zeitlich befristeten Verminderung des Nutzungsentgelts einer Genossenschaftswohnung mit anschließender Teilkapitalverrentung ab spätestens dem 85. Lebensjahr. In diesem Falle würde sich die Genossenschaft bezüglich der Teilkapitalverrentung einer Versicherung bedienen.

Wir gehen davon aus, dass die monatliche Verminderung des Nutzungsentgelts der Genossenschaftswohnung auch durch die Einräumung eines zeitlich befristeten Dauerwohnrechts nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz erfolgen kann. Ein zeitlich befristetes Dauerwohnrecht kann so ausgestaltet werden, dass es eine konkret festgelegte monatliche Verminderung des Nutzungsentgelts für eine Genossenschaftswohnung für einen bestimmten Zeitraum vorsieht. Der Vorteil einer solchen Regelung bestünde darin, dass der Berechtigte ein dingliches Recht hätte. Wirtschaftlich vergleichbar wäre das Dauerwohnrecht mit einer Art Mietvorauszahlung. Sollte diese Variante im Rahmen der jetzt im Gesetzentwurf enthaltenen Formulierungen nicht möglich sein, müsste diese aus Praktikabilitätsgründen noch angepasst werden.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass es möglich ist, den gesamten Betrag der in weiteren Geschäftsanteilen angesparten Altersvorsorgebeträge auch zu Beginn der Auszahlungsphase auf eine Versicherung zu übertragen und damit eine lebenslange Leibrentenzahlung auszulösen (Vollverrentung). Sollte auch dies nicht möglich sein, bitten wir um entsprechende Anpassung der Vorschrift des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a bzw. 4 b AltZertG-E.

3

Absicherung der weiteren Geschäftsanteile nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E

Bezüglich der Möglichkeit des begünstigten Sparens in weiteren Geschäftsanteilen von in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaften sind in § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 AltZertG-E verschiedene Voraussetzungen formuliert.

Wir begrüßen die Formulierungen in **Buchstabe a** bezüglich der gutachterlichen Äußerung des Prüfungsverbandes, die sich auf die Feststellungen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung nach § 53 GenG bezieht. Wir können auch die Regelungen des **Buchstaben c** akzeptieren, die im Wesentlichen satzungsrechtliche Bestimmungen in Bezug auf die weiteren Geschäftsanteile beinhalten und versuchen, diese in die Riester-Systematik einzubeziehen.

Die Anforderungen in **Buchstabe b** können wir allerdings nicht nachvollziehen und sehen hier dringenden Nachbesserungsbedarf.

Nach Buchstabe b wird unterschieden, ob es sich um Genossenschaften, die eine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz besitzen, oder um andere handelt. Bei solchen Genossenschaften, die keine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz besitzen, wird verlangt, dass die Erfüllung der Verpflichtungen der Genossenschaft nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 10 entweder durch eine Versicherung oder durch ein Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts abgesichert werden. Die Sicherung kann auf 20.000 EUR pro Vertrag begrenzt werden.

Wir gehen davon aus, dass der Betrag von 20.000 EUR pro Vertrag sich aus dem Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz ableitet.

In § 1 dieses Gesetzes ist klar geregelt, welche Institute diesem Gesetz unterliegen. Es sind im Wesentlichen die Kreditinstitute, die als Kreditinstitute im Sinne der entsprechenden EU-Richtlinie gelten. Das Gesetz greift insoweit auf den europäischen Bankbegriff zurück. Kreditinstitute sind danach alle Institute, die sowohl das Einlagengeschäft als auch das Kreditgeschäft betreiben dürfen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, die die Erlaubnis nach Kreditwesengesetz besitzen, das Einlagengeschäft zu betreiben, nicht dem Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz unterliegen. D. h., eine Pflichtabsicherung der Anlagen in Höhe von 20.000 EUR ist bei ihnen nicht erforderlich. Der GdW unterhält zwar eine Sicherungseinrichtung für die entsprechenden Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Diese ist aber keine Sicherungseinrichtung im Sinne des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes und gewährt den Anlegern keinen unbedingten Rechtsanspruch.

Soweit nunmehr den Genossenschaften, die keine Erlaubnis nach Kreditwesengesetz haben, eine Pflicht zur Absicherung der entsprechenden Anlagebeträge obliegen soll, ist dies unseres Erachtens nicht nachvollziehbar, da diese damit höhere Anforderungen als die nach

dem Kreditwesengesetz zugelassenen Wohnungsgenossenschaften erfüllen müssten.

Unseres Erachtens bedarf es dieser Absicherung nicht!

Wir begründen dies damit, dass die entsprechenden Genossenschaften ohnehin gem. § 8 Abs. 1 Satz 4 AltZertG-E einer besonderen Überwachung unterliegen. Nach dieser Vorschrift hat der Prüfungsverband, von dem die Genossenschaft geprüft wird, die Verpflichtung, die Zertifizierungsbehörde zu unterrichten, wenn im Rahmen der Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG Tatsachen im Sinne des Satzes 1 oder ein Widerrufsgrund im Sinne des Satzes 2 festgestellt oder ihm anderweitig bekannt werden.

Gegenstand der Prüfung nach § 53 GenG ist unter anderem, ob von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen werden kann oder ob Tatsachen vorliegen, die den Bestand der Genossenschaft gefährden und ihre Entwicklung beeinträchtigen können. Dabei wird für bestandsgefährdende Tatsachen ein Prognosezeitraum von einem Jahr nach dem Abschlussstichtag zugrunde gelegt, für entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen sogar von zwei Jahren. Sollte dies der Fall sein, hat der Prüfungsverband die Verpflichtung, dies der Zertifizierungsbehörde mitzuteilen. Es handelt sich hierbei um eine Art "Frühwarnsystem".

Wenn also im Rahmen der Prüfung nach § 53 GenG Feststellungen insbesondere zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaft zu treffen sind, d. h. eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder eine Bestandsgefährdung der Genossenschaft vorliegen, kann die Zertifizierungsbehörde die Zertifizierung widerrufen und damit der Genossenschaft die weiteren Anlagen in entsprechend geförderte Geschäftsanteile untersagen. Da eine Entwicklungsbeeinträchtigung i. d. R. deutlich früher als eine Bestandsgefährdung vorliegt, sind die Geschäftsanteile ausreichend abgesichert.

Darüber hinaus verfügen die Genossenschaften aufgrund des vorhandenen eigenen Grundbesitzes und der Gebäude über umfangreiches Aktivvermögen, das in ausreichendem Maße Sicherheit für die Ansprüche der Genossenschaftsmitglieder aus den Altersvorsorgeverträgen bietet.

Wir bitten deshalb, vor allem zur Verminderung der für die Genossenschaft aus der Verwaltung der entsprechenden Geschäftsanteile entstehenden Kosten, von einer zusätzlichen Sicherung, wie jetzt im § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E vorgesehen, abzusehen.

4 Wohnkostenreduzierung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E

a) Formulierung des § 1 Abs. 1 Nr. 4 b AltZertG-E nicht einheitlich

Hier ist die Möglichkeit des begünstigten Sparens in weiteren Geschäftsanteilen geregelt, wonach die Altersvorsorgeleistung auch durch eine Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts für die selbstgenutzte Genossenschaftswohnung erbracht werden kann.

In der Regelung ist einmal von "weiteren Geschäftsanteilen" und im letzten Teilsatz von "weiteren Genossenschaftsanteilen" die Rede.

Im Gesetz sollte ein einheitlicher Begriff, d. h. "weitere **Geschäftsanteile**" verwendet werden.

b) Ausschluss der Kündigung der weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E durch Gläubiger und Insolvenzverwalter

Der Gläubiger eines Genossenschaftsmitgliedes kann zum Zwecke seiner Befriedigung unter den Voraussetzungen des § 66 GenG das Kündigungsrecht des Mitgliedes nach § 65 Abs. 1 GenG an dessen Stelle ausüben und damit auf das Auseinandersetzungsguthaben zugreifen. Das Recht zur Kündigung nach § 66 GenG soll auch dem Insolvenzverwalter zwecks der Einziehung des Auseinandersetzungsguthabens zustehen.

Die Anwendung dieser Vorschrift auf die zum Zwecke der Altersvorsorge nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E erworbenen weiteren Geschäftsanteile wäre kontraproduktiv. Die angesparten Mittel dienen dem Aufbau einer lebenslangen Altersvorsorge und müssen daher für die Dauer des Bestehens der Mitgliedschaft und der Selbstnutzung der Genossenschaftswohnung durch den Zulagenberechtigten gegenüber Forderungen Dritter unangetastet bleiben.

Um dies sicherzustellen, sollte im Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz für diese Fallgestaltung ausdrücklich geregelt werden, dass eine Kündigung der weiteren Geschäftsanteile zum Zwecke der Durchführung eines Altersvorsorgevertrages durch Gläubiger bzw. Insolvenzverwalter nach § 66 GenG ausgeschlossen ist. Im Übrigen wird auch im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zur Reform des Verbraucherinsolvenzverfahrens eine Klarstellung dahingehend angestrebt, dass der Insolvenzverwalter die Mitgliedschaft bzw. die gezeichneten Geschäftsanteile, die mit der Wohnungsnutzung untrennbar verbunden sind, nicht kündigen darf, um das insolvente Mitglied letztlich vor dem Verlust seiner Wohnung zu schützen.

c)
Keine Anrechnung der Wohnkostenreduzierung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG-E auf die Grundsicherung oder Wohngeldansprüche

Das als Altersvorsorge geförderte Vermögen ("Riester-Anlageformen") wird nach den einschlägigen Vorschriften (z. B. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 SGB II) nicht auf die Gewährung von Leistungen für den Lebensunterhalt einschließlich der Zahlung der Unterkunftskosten angerechnet, d. h., es handelt sich um nicht einzusetzendes Vermögen der hilfebedürftigen Personen.

Wir gehen davon aus, dass diese Regelungen auch auf das nach dem Eigenheimrentengesetz erweiterte Leistungsspektrum, so auch auf die in weiteren Geschäftsanteilen angesparten Altersvorsorgebeträge zur Verminderung des monatlichen Nutzungsentgeltes Anwendung finden.

Bei dieser Art der Altersvorsorge ist – im Unterschied zu anderen Altersvorsorgeprodukten – das Besondere, dass es sich um eine Altersvorsorgeleistung handelt, die durch eine lebenslange Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts für die selbstgenutzte Genossenschaftswohnung erbracht wird. Die angesparten weiteren Geschäftsanteile müssen in der "Auszahlungsphase" für die verbilligte Wohnungsnutzung verwendet werden.

Die Privilegierung des Altersvorsorgevermögens bei der Gewährung von Transferleistungen darf daher nicht nur in der Zeit vor dem Ruhestand, sondern muss gerade auch nach Eintritt in den Ruhestand, d. h. in der Regel in der Auszahlungsphase, für Personen erfolgen, die auf eine Grundsicherung im Alter angewiesen sind.

Es wäre kontraproduktiv, wenn die durch Altersvorsorgevermögen erfolgende Reduzierung des monatlichen Nutzungsentgelts dazu führen würde, dass die Grundsicherung nicht in voller Höhe zur Verfügung stünde. D. h., die Wohnkostenbelastung vor Reduzierung um Altersvorsorgevermögen muss der Berechnung der Grundsicherung zugrunde gelegt werden. Gleiches gilt für die Frage, in welcher Höhe gegebenenfalls Wohngeldansprüche bestehen.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Anteil der Personen, die künftig auf staatliche Unterstützung im Alter angewiesen sein werden, erheblich zunehmen wird.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 824 03-0
Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, Rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>