

ZIA-Stellungnahme zum Regierungsentwurf  
eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie  
(Eigenheimrentengesetz – ERG)

ZIA e.V., Wallstraße 16, 10179 Berlin

An den  
Vorsitzenden des Finanzausschusses  
des Deutschen Bundestages  
Eduard Oswald, MdB  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Berlin, 26. Mai 2008

**Stellungnahme an den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 28. Mai 2008 zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie (Eigenheimrentengesetz – ERG), Drucksache 16/8869**

Sehr geehrter Herr Oswald,

der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum oben genannten Regierungsentwurf. Wir möchten unterstreichen, dass wir den Gesetzesentwurf zur Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Zielsetzung zur besseren Integration von Wohneigentum in die geförderte Altersvorsorge unterstützen.

Dadurch, dass Eigentümer im Alter Geld zur Verfügung haben, das Andere für Miete ausgeben, verdeutlicht, dass die Immobilie einer privaten Vorsorge gleichkommt. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mieten in Deutschland kontinuierlich steigen – seit 1970 im Schnitt pro Jahr um 3,5 % – ist die Förderung von Wohneigentum als Teil der privaten Altersvorsorge wünschenswert.

Dennoch wurde Wohneigentum – insbesondere nach Abschaffung der Eigenheimzulage – nur sehr eingeschränkt gefördert. Nun wurde eine Lösung gefunden, die das Leben in den eigenen vier Wänden sofort nach dem Erwerb ermöglicht. Die Eigentümer müssen – anders als bei den übrigen Riester-Produkten – nicht bis zum Rentenalter warten, bis sie von ihren Sparleistungen und der staatlichen Förderung profitieren.

ZIA-Stellungnahme zum Regierungsentwurf  
eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie  
(Eigenheimrentengesetz – ERG)

Auch nachdem in den vergangenen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen bei Wohngebäuden (Neubau) seit dem Jahr 2006 von jährlich ca. 212.000 auf ca. 154.000 zurück gegangen ist, ist eine staatliche Förderung der Immobilie dringend geboten. Das Eigenheimrentengesetz ist daher nach unserer Auffassung grundsätzlich ein Schritt in die richtige Richtung, die Immobilie als Altersvorsorge attraktiver zu gestalten und positive Signale für die Immobilienwirtschaft zu setzen.

Ob dieser Gesetzesentwurf geeignet ist, den Wegfall der Eigenheimzulage zu kompensieren, ist jedoch zweifelhaft. Zum Einen fällt die Förderung durch die Eigenheimrente deutlich geringer aus<sup>1</sup>, zum Anderen ist jetzt schon erkennbar, dass die Besteuerung kompliziert ist. Zudem dürfte die nachgelagerte Besteuerung eines fiktiven Kapitalstocks viele potentielle Sparer abschrecken, da sie noch schwerer verständlich ist als die herkömmlichen Riester-Produkte.

Damit das Gesetz ein Erfolg werden kann, bedarf es aus unserer Sicht einiger Nachbesserungen. Unsere Empfehlungen haben wir im Folgenden aufgeführt:

## **1. Zu § 22 Nr. 5 lit. c Satz 5 und 6 EStG-E: Einmalbesteuerung**

### **a. Höhe des Abschlags**

Das ERG sieht bei der Besteuerung der geförderten Beiträge eine nachgelagerte Besteuerung über einen Zeitraum von 17 bis 25 Jahre oder eine einmalige Besteuerung vor. Der Steuerpflichtige kann zu Beginn der Auszahlungsphase zwischen diesen beiden Varianten wählen. Wählt er die Einmalbesteuerung, so sind 70 Prozent des in der Immobilie gebundenen Kapitals zu versteuern.

Berechnungen des IW Köln haben ergeben, dass für fast alle Einkommensklassen die Einmalbesteuerung weniger günstig ist. So müsste ein Ehepaar mit einem Bruttoeinkommen von 70.000 € bei Sofortzahlung rund 21.300 € an Steuern abführen, über 25 Jahre hinweg jedoch insgesamt nur 17.600 €.

Der Grund besteht darin, dass Eigenheimrentner, die in Raten zahlen, nur einen relativ geringen Betrag zu versteuern haben. Dagegen entfaltet der Progressionseffekt im Falle der Einmalbesteuerung eine enorme Wirkung. Vor diesem Hintergrund sollte der Abschlag erhöht werden.

---

<sup>1</sup> **Eigenheimzulage:** Wurde die Wohnung vor dem 1. Januar 2004 angeschafft oder hergestellt, so beträgt die Eigenheimzulage jährlich 5 % der Herstellungskosten der Wohnung mit einer Obergrenze von 2.556 € für Neubauten bzw. 2,5 % der Anschaffungskosten der Wohnung mit einer Obergrenze von 1.278 € für Altbauten, in beiden Fällen zuzüglich 767 € für jedes Kind. Wurde die Wohnung zwischen 1. Januar 2004 und 31. Dezember 2005 angeschafft oder hergestellt, so beträgt die Eigenheimzulage jährlich 1 % der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten der Wohnung mit einer Obergrenze von 1.250 € pro Jahr, zuzüglich 800 € für jedes Kind. **Eigenheimrente:** Die Zulage für jeden förderberechtigten Erwachsenen beträgt 154 Euro pro Jahr, für jedes Kind 184 Euro und für Kinder, die ab 2008 geboren werden, sogar 300 Euro jährlich. Die geförderte Höchstsumme beträgt 2.100 Euro.

ZIA-Stellungnahme zum Regierungsentwurf  
eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie  
(Eigenheimrentengesetz – ERG)

**Petition:**

Der Abschlag von 30 % ist deutlich zu erhöhen.

**b. Strafbesteuerung**

Der Gesetzentwurf sieht für den Fall der sofortigen Besteuerung des Auflösungsbetrags im Umfang von 70 % eine Nachbesteuerung des noch nicht besteuerten Teils von 30 % vor, wenn die Selbstnutzung der Wohnung während der Auszahlungsphase beendet wird, also die Immobilie innerhalb einer Frist von bis zu 20 Jahren nach Beginn der Auszahlungsphase veräußert wird und das entsprechende Vermögen nicht wieder eingebracht oder in anderes gefördertes Altersvorsorgeprodukt überführt wird. Erfolgt diese schädliche Verwendung innerhalb von zehn Jahren ist der bis dahin nicht versteuerte Betrag zweifach zu versteuern; innerhalb von zwanzig Jahren einfach. Damit kommt es bei einer Beendigung der Selbstnutzung innerhalb von zehn Jahren zu einer Besteuerung von 60 % des Auflösungsbetrages mit Einkommensteuer, demnach von 130 % des Fördervolumens.

**Petition:**

Vor diesem Hintergrund sollte – in Anlehnung an die Empfehlungen des Bundesrates vom 23. Mai 2008 – im Fall der Aufgabe der Selbstnutzung nur eine Nachbesteuerung des noch nicht versteuerten Teils des Auflösungsbetrages von 30 % vorgenommen werden.

**2. Zu § 84 Satz 2 EStG-E: „Berufseinsteiger-Bonus“**

Nach der vorliegenden Regelung erhalten alle Förderberechtigten, die das 21. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, einmalig eine um 100 Euro erhöhte Grundzulage. Junge Versicherte sollen die Chance bekommen, besonders vom Zinseszinsseffekt zu profitieren, wenn sie früh mit der zusätzlichen Vorsorge beginnen.

Nach unserer Auffassung dürfte sich dieses Angebot vor allem an Berufseinsteiger richten. Damit diese Gruppe allerdings von dieser Möglichkeit tatsächlich profitieren können, müsste die Altersgrenze deutlich angehoben werden. Akademiker oder selbst Abiturienten, die eine betriebliche Berufsausbildung erhalten haben, dürften oft älter als 20 Jahre sein, wenn sie mit dem Berufsleben beginnen.

**Petition:**

Die Altersgrenze sollte zur Vermeidung einer Diskriminierung anderer junger Berufseinsteiger angehoben werden. Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sollten noch in den Kreis mit einbezogen werden.

ZIA-Stellungnahme zum Regierungsentwurf  
eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie  
(Eigenheimrentengesetz – ERG)

**3. § 92a Abs. 1 Satz 1 EStG-E: Verwendung für selbst genutzte Wohnung**

Förderungsfähig sind nur selbstgenutzte Immobilien, die vermietete Immobilie kommt als Altersvorsorge grundsätzlich nicht in Betracht. Dieses ist aus unserer Sicht problematisch. § 92a Abs. 4 EStG-E sieht zwar vor, dass Immobilien bei einem Ortswechsel aufgrund beruflicher Veränderung ohne negative Auswirkungen auf die Förderung zeitlich befristet vermietet werden können. Diese Regelung ist nach unserer Auffassung nicht ausreichend.

Eine Vermietung müsste auch dauerhaft möglich sein. Dieses ermöglicht dem Steuerpflichtigen einen deutlich flexibleren Umgang mit seiner Immobilie. Wenn diese aufgrund familiärer Umstände zu groß und/oder im Unterhalt zu teuer wird, muss es dem Steuerpflichtigen möglich sein, diese an einen Dritten dauerhaft zu vermieten, ohne die Förderung zu gefährden.

**Petitur:**

Auch die vermietete Immobilie sollte in den Kreis der förderungsfähigen Immobilien aufgenommen werden.

**4. § 92a Abs.2 EStG-E: Einrichtung und Verwaltung eines „Wohnförderkontos“**

Die Besteuerung des in der Immobilie gebundenen Altersvorsorgevermögens soll durch die Einrichtung eines sog. Wohnförderkontos sichergestellt werden. Die Verwaltung des Kontos obliegt dem Anbieter, obwohl dieses ausschließlich der nachgelagerten Besteuerung dient.

Nach unserer Auffassung ist die Verwaltung eine sehr aufwendige und kostenintensive Angelegenheit, da sich jede wirtschaftliche Veränderung (Kinder, Ehe, etc.) in der Person des Versicherungsnehmers im Konto abzeichnen muss. Schon jetzt ist fraglich, ob die Anbieter dieses aufwendige Verfahren anbieten können. Wie bereits dargelegt, kann der Versicherungsnehmer, also auch in jungen Jahren, schon in der Erwerbsphase 100% des geförderten Betrages entnehmen, um beispielsweise eine Immobilie zu erwerben. Dieses führt dazu, dass das Wohnförderkonto wegen der nachgelagerten Besteuerung im Rentenalter über viele Jahrzehnte hinweg zu führen ist, ohne dass u.U. entnommene Beträge zurück geführt werden.

Gleiches gilt für die Baufinanzierung, wenn die zur Darlehenstilgung eingesetzten Mittel als Altersvorsorgebeiträge gefördert werden. Während Institute, die bereits Riesterprodukte anbieten, die Führung des Wohnförderkontos auf-

ZIA-Stellungnahme zum Regierungsentwurf  
eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie  
(Eigenheimrentengesetz – ERG)

erlegt bekommen sollen, ist zu befürchten, dass die Darlehensgeber entsprechende Produkte nicht anbieten werden.

Für die finanzierenden Institute ergeben sich aus dem Eigenheimrentengesetz schwerwiegende Hinderungsgründe und Fragestellungen:

- Hoher Kostenaufwand für die Kontoführung auch lange nach Darlehens-tilgung.
- Hoher manueller Pflegeaufwand während der Tilgungsphase.
- Aufgrund unregelmäßiger Tilgungsleistungen (Zeitpunkt und Höhe) erschwerte Refinanzierung.
- Unter Umständen eingeschränkte Möglichkeiten bei einem Bankenwechsel (auch bezüglich weiterer Darlehenskonten). Auf diese Weise erfolgt ein Eingriff in die freie Marktwirtschaft.
- Unter Umständen eingeschränkte Möglichkeiten zur Neuausrichtung von Geschäftsfeldern der Institute.
- Entsprechendes Know How muss über Jahrzehnte vorgehalten werden, selbst wenn das Institut das Wohnriesterprodukt nicht mehr aktiv anbietet.
- Ist eine Übertragungsmöglichkeit des Wohnförderkontos auf andere Institute bzw. eine zentrale Stelle vorgesehen?

**Petitum:**

Die dargelegten Hinderungsgründe sollten beseitigt werden. Möglicherweise bietet es sich an, die Führung des Wohnförderkontos einer staatlichen Stelle zu übertragen.

ZIA-Stellungnahme zum Regierungsentwurf  
eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie  
(Eigenheimrentengesetz – ERG)

Wir bitten dringend um Berücksichtigung dieser Punkte. Insgesamt sollte das Verfahren vereinfacht werden, da die Eigenheimrente bei zu großer Komplexität unattraktiv werden könnte und damit als Altersvorsorge ausscheiden würde. Das wäre vor dem Hintergrund der Förderungsbedürftigkeit der Wohnimmobilie als Altersvorsorge mehr als bedauerlich.

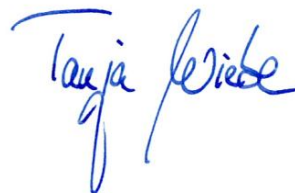
Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Hermann Lehning in black ink.

Hermann Lehning  
Geschäftsführer

Handwritten signature of Roman Petrussek in black ink.

Roman Petrussek  
Geschäftsführer

Handwritten signature of Dr. Tanja Wiebe in blue ink.

Dr. Tanja Wiebe  
Leiterin Abteilung  
Steuern und Recht

**Ansprechpartner:**

Matthias Roche  
Partner Ernst & Young Real Estate GmbH  
Vorsitzender des Ausschusses  
Steuern und Recht

matthias.roche@de.ey.com  
06196 99626267

Dr. Tanja Wiebe  
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leiterin Abteilung Steuern und Recht

tanja.wiebe@zia-deutschland.de  
030 202158519