



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund Deutschland, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin

Deutscher Bundestag
Herrn BMin. a.D. Eduard Oswald MdB
Vorsitzender des Finanzausschusses
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Haus & Grund Deutschland
Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl -406
Ansprechpartner/in RA Stefan Walter
Datum 23. Mai 2008

Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD
"Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte
Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz – EugRentG) – Drucksache 16/8869

Sehr geehrter Herr Oswald,

für die Einladung zur öffentlichen Anhörung und die uns eingeräumte Möglichkeit, zu dem
Gesetzentwurf vorab schriftlich Stellung zu nehmen, bedanken wir uns.

Haus & Grund hat sich zusammen mit den anderen in der Bundesvereinigung der Spitzenverbän-
de der Immobilienwirtschaft (BSI) zusammengeschlossenen Verbänden dazu entschieden, eine
gemeinsame Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf abzugeben. Der Bundesvereinigung Spitzen-
verbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW): Dem BFW gehören
derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die einen Bestand von ca.
3,2 Millionen Wohnungen verwalten.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: Der GdW repräsen-
tiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten
Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

Haus & Grund Deutschland: Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund vertritt die Inte-
ressen von rund 850.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Die privaten Eigentümer
besitzen mit rund 31 Millionen Wohneinheiten etwa 80 Prozent des gesamten Bestandes. Davon
werden rund 14 Millionen Wohnungen vermietet.

Telefon 0 30/2 02 16-0
Telefax 0 30/2 02 16-555
Anschrift Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
zv@haus-und-grund.net
www.haus-und-grund.net

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen: Der IVD 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW): Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 47 Mrd. Euro.

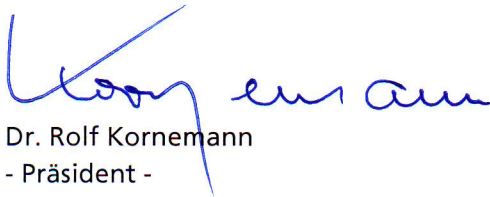
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV): Der DDIV ist mit derzeit über 1.200 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,4 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp): Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 50 Prozent in der gewerblichen und von knapp 25 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 34 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

Verband Geschlossene Fonds (VGF): Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 46 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 16 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 2/3 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

Die Stellungnahme der BSI ist diesem Schreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rolf Kornemann
- Präsident -

Anlage



23. Mai 2008

Stellungnahme

der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zum Entwurf eines Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz - ERG) Bundestags-Drucksache 16/8869

Die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) bedankt sich für die Übersendung des Gesetzentwurfes und die eingeräumte Möglichkeit, diesbezüglich eine Stellungnahme abzugeben.

Hinsichtlich der Fragen um die Einbeziehung der Anteile an Wohnungsgenossenschaften in die Förderung verweist die BSI auf die detaillierte Stellungnahme des GdW vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 28. Mai 2008.

Die BSI begrüßt das Ziel, den Verbreitungsgrad und die Attraktivität der privaten Altersvorsorge durch die verbesserte Einbeziehung des Wohnens in die staatlich geförderte Altersvorsorge zu erhöhen. Das vorliegende Gesetz kann einen wichtigen Beitrag zur diskriminierungsfreien Einbeziehung des Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge leisten. Dazu bedarf es aber unter anderem einer Ausweitung der Förderung auf vermietete Wohnimmobilien.

In Deutschland wird Wohneigentum im Schnitt in einem höheren Alter als im europäischen Ausland erworben. Die Eigenheimquote ist damit wesentlich niedriger. Dies führt insgesamt auch zu einem geringeren Vermögen der nachfolgenden Generationen. Eine Einbindung der Immobilie in die steuerlich geförderte Altersvorsorge wird die Eigenkapitalbasis potenzieller Immobilieneigentümer stärken und insbesondere Schwellenhaushalten einen früheren Erwerb von Wohnimmobilien oder Genossenschaftsanteilen ermöglichen. Umfragen zufolge sehen 87 Prozent der Bevölkerung die eigenen vier Wände als ausgesprochen sichere Anlageform an, für 82 Prozent der Deutschen gehört zur idealen Absicherung für das Rentenalter neben Ersparnissen auch Immobilieneigentum. Darüber hinaus eröffnet der Erwerb von Genossenschaftsanteilen und Dauerwohnrechten auch Haushalten mit einem geringeren Einkommen eine Absicherung ihrer Wohnbedürfnisse im Alter.

Wir möchten an dieser Stelle aber noch einmal klarstellen, dass die mit dem Eigenheimrentengesetz nunmehr vorgesehene Einbeziehung des Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge keinen Ersatz für die Abschaffung der Eigenheimzulage darstellt und zeitnah vermutlich nicht zu einer spür-

www.immobilienverbeaende.de

Mitglieder:

Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

Verband deutscher
Pfandbriefbanken

VGF Verband
Geschlossene Fonds



baren Ankurbelung der Baukonjunktur im Eigentumsbereich führen wird. Dazu sind die Förderbeträge im Verhältnis zur Wohneigentumsförderung zu gering.

Nachfolgend erlauben wir uns einige Hinweise, die aus Sicht der Immobilienwirtschaft bei den kommenden Beratungen zum Eigenheimrentengesetz beachtet werden sollten.

1. Erhöhung des Entnahmebetrages des in einem Altersvorsorgevertrag angesparten Vermögens auf 100 Prozent, §§ 92a, 92b EStG-E

Die vorgesehene Möglichkeit der vollständigen Entnahme des in einem steuerlich geförderten Altersvorsorgevertrag angesparten Vermögens wird ausdrücklich begrüßt.

Die Streichung des bisher bestehenden Mindest- bzw. Höchstentnahmebetrags und der obligatorischen Rückzahlungsverpflichtung ermöglicht es den Altersvorsorgesparern einerseits, früher an das in einem Altersvorsorgevertrag angesparte Vermögen zu gelangen und entbindet sie andererseits von einer verpflichtenden Rückzahlung zugunsten eines Altersvorsorgevertrages. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber der derzeit geltenden modifizierten Entnahmeregelung.

Zudem ist zu begrüßen, dass an der früher vorgesehenen Begrenzung des Entnahmebetrages auf 75 Prozent nicht mehr festgehalten wird. Eine solche Beschränkung wäre aus Sicht der BSI willkürlich gewählt gewesen und hätte die Attraktivität der Entnahmemöglichkeiten nur unwesentlich gegenüber der jetzigen Rechtslage erhöht.

2. Ausweitung der Förderung auf vermietete Immobilien, §§ 92a, 92b EStG-E

Die BSI hält zur Steigerung der Attraktivität der Eigenheimrente eine Ausweitung der Investitionsmöglichkeiten für erforderlich. Das aus einem Altersvorsorgevertrag entnommene geförderte Altersvorsorgevermögen sollte nicht nur für den Erwerb bzw. die Entschuldung selbstgenutzten Wohneigentums oder den Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsgenossenschaft bzw. eines Dauerwohnrechts eingesetzt werden können, sondern grundsätzlich auch für den Erwerb vermieteten Wohneigentums.

Die vermietete Immobilie eignet sich ebenfalls als zusätzliches Altersvorsorgeprodukt, das staatlich gefördert werden sollte. Um die vollständige Freiheit des Bürgers bei der Auswahl seiner zusätzlichen privaten Altersvorsorge zu gewährleisten, erscheint eine solche Ausweitung zwingend geboten. Es ist nicht sachgerecht, den Erwerb vermieteter Immobilien im Rahmen eines klassischen Altersvorsorge-Fondsparplans zu ermöglichen, die Direktanlage in Wohnimmobilien aber staatlich nicht fördern zu wollen.



Für die vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung sieht der vorliegende Gesetzentwurf im Gegensatz zu den ursprünglichen Vorschlägen nunmehr vor, dass es nicht als schädliche Verwendung anzusehen ist, wenn der Eigentümer beabsichtigt, aus beruflichen Gründen lediglich zeitweise aus der geförderten Immobilie auszuziehen (§ 92a Abs. 4 EStG-E). Dies ist ausdrücklich zu begrüßen, ermöglicht es den Betroffenen doch, an ihrem Eigentum festzuhalten, ohne die steuerliche Förderung zu verlieren oder in ein Folgeobjekt oder einen Folgevertrag investieren zu müssen.

Die Regelung, wie bei einer vorübergehenden Aufgabe der Selbstnutzung mögliche Mieteinnahmen zu versteuern sind, sollte nach Ansicht der BSI allerdings vereinfacht werden. Nach § 92a Abs. 4 S. 2 EStG-E sollen die im Falle einer zeitweisen Vermietung der geförderten Immobilie für die Bemessungsgrundlage der AfA maßgeblichen Anschaffungs- und Herstellungskosten um den Stand des Wohnförderkontos bei Aufgabe der Selbstnutzung gekürzt werden. Auf diese Kürzung sollte verzichtet werden, da der Stand des Wohnförderkontos nicht den tatsächlichen gewährten staatlichen „Zuschuss“ widerspiegelt, sondern einen um jährlich zwei Prozent erhöhten Betrag, der die staatliche Förderung überzeichnet.

3. Anhebung des vorgesehenen Abschlages bei Einmalzahlung, § 22 Nr. 5 S. 5 EStG-E

Das in dem Wohnförderkonto enthaltene Altersvorsorgevermögen soll systemgerecht nachgelagert besteuert werden. Damit kommt es zu einer faktischen Gleichbehandlung des geförderten Wohnens mit anderen privaten Altersvorsorgeprodukten. Neben der Verteilung des in dem Wohnförderkonto erhaltenen Betrages auf 17 bis 25 Jahre soll den Steuerpflichtigen die Möglichkeit eingeräumt werden, den Betrag des Wohnförderkontos einer einmaligen Besteuerung zu unterwerfen. In diesem Fall sollen lediglich 70 Prozent des Wohnförderkontos berücksichtigt werden, wodurch sich durch die Einmalzahlung ein „Steuerrabatt“ von 30 Prozent ergibt.

Die Einräumung der Möglichkeit einer Einmalzahlung mit Steuerrabatt wird von der BSI ausdrücklich begrüßt. Sie vermindert im Ergebnis den bürokratischen Aufwand für den Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung. Ein solcher Steuerrabatt ist aber schon finanzmathematisch sowie steuertechnisch geboten. Zum einen bietet ein solcher Abschlag einen rechnerischen Ausgleich für den mit der vorzeitigen Ablösung der Steuerzahllast verbundenen Zinseffekt. Zum anderen ist er ein Ausgleich für den durch die Einmalzahlung entstehenden Progressionseffekt, soweit im Jahr der Einmalzahlung weitere Einkünfte erzielt werden. Allerdings sollte der Steuerrabatt nach Auffassung der BSI angehoben werden.



Der vorgesehene Steuerrabatt von 30 Prozent deckt gerade einmal den Abzinsungseffekt bei einer Verzinsung von knapp 3,5 Prozent ab. Dieser Zinssatz ist unter Berücksichtigung des langen Zeitraums von bis zu 25 Jahren nicht fristenadäquat und damit deutlich zu niedrig.

Hinzu kommt, dass derjenige, der sich für die Einmalzahlung bei Ruhestandseintritt entscheidet, erhebliche Nachteile durch die Steuerprogression erfährt. Denn durch das zusätzliche rechnerische Einkommen aus dem Wohnförderkonto gilt für die Betroffenen im Jahr der Auflösung des Wohnförderkontos ein deutlich höherer Steuersatz.

Aus Sicht der BSI sollte bei einer Einmalzahlung maximal 50 Prozent des in dem Wohnförderkonto enthaltenen Betrages der Besteuerung unterworfen werden. Außerdem sollte der Einmalbetrag als außerordentliche Einnahme i. S. d. § 34 EStG gelten und insoweit ermäßigt besteuert werden. Dies würde die Progressionswirkung abmildern, Einmalzahlungen gegenüber ratierlichen Zahlungen somit deutlich attraktiver machen und berücksichtigen, dass die Mehrheit der Altersvorsorgesparer ihren Ruhestand steuerschuldenfrei verbringen wollen.

4. Herabsetzung der im Falle einer schädlichen Verwendung während der Auszahlungsphase zur Anwendung kommenden „Strafsteuer“, §§ 22 Nr. 5 S. 6, 92a Abs. 3 EStG-E

Die BSI hält die vorgesehene Verdoppelung des im Wohnförderkonto enthaltenen Betrages im Falle einer schädlichen Verwendung der geförderten Immobilie im Rentenalter, z. B. Verkauf oder nicht nur vorübergehende Fremdvermietung innerhalb der ersten 10 Jahre nach Renteneintritt, für unangemessen. Im Gegensatz zu den konventionellen staatlich geförderten Altersvorsorgeprodukten, bei denen im Falle einer schädlichen Verwendung lediglich die Rückabwicklung der gewährten Förderung vorgesehen ist (vgl. § 93 EStG), benachteiligt die vorgesehene Regelung die staatlich geförderte Immobilie erheblich.

Der Gesetzgeber sollte daher von der Verdoppelung des im Wohnförderkonto enthaltenen Betrages absehen. Es muss unterschieden werden, ob das Objekt aufgrund einer Zwangslage veräußert oder vorübergehend vermietet wird, oder ob dies aus anderen Gründen geschieht. Die BSI spricht sich ausdrücklich dafür aus, dass die Sanktionen einer schädlichen Verwendung bei der Eigenheimrente nicht höher ausfallen dürfen als bei konventionellen staatlich geförderten Altersvorsorgeprodukten. Im Übrigen würde die Ausweitung der Förderung auf vermietete Wohnimmobilien die Fälle der möglichen schädlichen Verwendung deutlich reduzieren.