

Michael Voigtländer\*

## Eine steuerliche Lösung für die selbstgenutzte Immobilie

*Selbstgenutzte Immobilien sind in der privaten Altersvorsorge über das Entnahmemodell bislang nur unzureichend berücksichtigt worden. Als ein wesentliches Hindernis für die vollständige Integration gilt dabei die Unvereinbarkeit von Konsumgutmodell und nachgelagerter Besteuerung. Wie kann die private Altersvorsorge flexibilisiert werden? Gibt es eine Lösung, die sowohl einfach, flexibel als auch steuerlich neutral ist?*

In dem Bewusstsein vieler Bürger stellt der selbstgenutzte Immobilienbesitz einen wesentlichen Bestandteil der individuellen Altersvorsorge dar<sup>1</sup>. Dennoch werden Immobilien, sowie alle anderen Formen der Realkapitalbildung, im Rahmen der privaten, geförderten Altersvorsorge, der so genannten Riesterrente, nicht berücksichtigt. Es wurde zwar für selbstgenutzte Immobilien die Möglichkeit einer Entnahme vorgesehen, jedoch zeigt sich bei genauerer Betrachtung, dass dies nicht mehr als eine Scheinlösung darstellt. Als ein wesentliches Argument für den faktischen Ausschluss der selbstgenutzten Immobilie aus der Riesterrente wurde in der Vergangenheit auf die vermeintliche Unvereinbarkeit von nachgelagerter Besteuerung und Konsumgutlösung hingewiesen. Insbesondere von Seiten des Bundesfinanzministeriums wurde befürchtet, man müsste bei vollständiger Integration der selbstgenutzten Immobilie in das Riester-Modell zur (teilweisen) Nutzungswertbesteuerung zurückkehren.

Wie jedoch im Folgenden gezeigt werden soll, lässt sich eine steuerliche Lösung finden, die sowohl einfach, flexibel als auch anreizkompatibel ist. Aus zwei Gründen erscheint es sinnvoll, die nachgelagerte Besteuerung auch für selbstgenutzte Immobilien zuzulassen. Zum einen muss berücksichtigt werden, dass die selbstgenutzte Immobilie durch die Kürzung und einen zu erwartenden weiteren Abbau der Eigenheimzulage erheblich an Attraktivität verliert. Dies ist aus ökonomischer Sicht zunächst unproblematisch, da sich die bisherige Subventionierung nicht rechtfertigen lässt<sup>2</sup>. Sofern die selbstgenutzte Immobilie jedoch dann nicht in die Riesterrente einbezogen wird, droht sich die bisherige Bevorzugung in eine Benachteiligung umzu-

kehren. Da das Kapital nur dann seiner produktivsten Verwendung zugeführt wird, wenn alle Anlageformen gleich behandelt werden, sollten neuerliche Diskriminierungen vermieden werden. Zum anderen könnte die Attraktivität der Riesterrente selbst durch eine Öffnung des Anlagekataloges erhöht werden. Laut Angaben des Deutschen Instituts für Altersvorsorge (2004) lehnen zurzeit über 70% der Berechtigten die private, geförderte Altersvorsorge grundsätzlich ab<sup>3</sup>. Dieses Ergebnis lässt sich zum Teil durch die schlechte gesamtwirtschaftliche Entwicklung erklären, jedoch spiegelt es in erster Linie die Ablehnung der restriktiven Ausgestaltung der Riesterrente wider. Mehr Flexibilität und Wahlfreiheit würde daher wahrscheinlich auch zu einer Belebung der privaten Altersvorsorge führen.

### Das Entnahmemodell

Haushalte erhalten im Rahmen der Riesterrente (§ 10a EStG) nur dann eine Zulage bzw. die Möglichkeit der nachgelagerten Besteuerung, wenn sie eine Anlage wählen, die die Kriterien des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes (AltZertG) erfüllt. Unter anderem ist festgelegt, dass der Haushalt kontinuierlich einzahlt und er eine Rentenzahlung frühestens ab dem Zeitpunkt des Renteneintritts beziehen darf. Für selbstgenutzte Immobilien wurde nun dergestalt eine Sonderregelung eingeführt, dass Haushalte nach § 92a EStG einen Betrag zwischen 10 000 und 50 000 Euro von ihrem Altersvorsorgekonto entnehmen können. Dieser Betrag muss jedoch in gleich

\* Die Grundlage für diesen Beitrag entstand im Rahmen des Projektes „Neuorientierung der Wohnungswirtschaft“, das von der Viterra AG unterstützt wurde. Für hilfreiche Anmerkungen danke ich Johann Eekhoff und Anne Zimmermann.

<sup>1</sup> Vgl. z. B. die Studie von A. Börsch-Supan, L. Essig: Sparen in Deutschland – Ergebnisse der ersten SAVE-Studie, Deutsches Institut für Altersvorsorge (Hrsg.), Köln 2002, S. 65-77.

<sup>2</sup> Vgl. z. B. J. Eekhoff: Wohnungspolitik, 2. Aufl., Tübingen 2002, S. 139-159.

<sup>3</sup> Siehe Pressemitteilung des Deutschen Instituts für Altersvorsorge (DIA) vom 3. März 2004, <http://www.dia-vorsorge.de/downloads/pm000027a.doc>.

*Michael Voigtländer, 29, Dipl.-Volkswirt, ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft der Universität zu Köln.*

bleibenden monatlichen Raten bis zum Beginn des Renteneintrittsalters wieder auf das Altersvorsorgekonto zurückgeführt werden. Damit wird dem Haushalt faktisch die Möglichkeit eingeräumt, sich selbst einen zinslosen Kredit zum Bau oder Kauf eines Eigenheimes zu gewähren. Als echtes Eigenkapital darf der Entnahmebetrag jedoch nicht eingebracht werden.

Für den Haushalt bedeutet dies, dass er neben sonstigen Tilgungsleistungen für herkömmliche Kredite auch sein Altersvorsorgekonto wieder auffüllen muss. Darüber hinaus muss er zusätzliche Sparleistungen erbringen, sofern er auch nach der Entnahme die Vorteile der Riesterrente nutzen möchte. Die Beurteilung der Entnahmemöglichkeit hängt von der persönlichen Einkommenssituation ab. Für Geringverdiener ist diese Lösung sehr unbefriedigend, da sie durch die Verpflichtung zur frühen Rückzahlung in vielen Fällen nicht in der Lage sein werden, eine Immobilie zu erwerben, obwohl dies gewünscht und mit dem Einsatz der angesammelten Mittel als echtes Eigenkapital auch erreichbar wäre. Und selbst wenn sie dennoch die Immobilie finanzieren können, sind sie in der Regel nicht in der Lage, noch weitere Sparleistungen zu erbringen. Für diese Gruppe ist mit dem Erwerb der Immobilie damit in den meisten Fällen der Verzicht auf weitere Zulagen verbunden.

Anders sieht dagegen die Beurteilung der Entnahmemöglichkeit für gut verdienende Haushalte aus. Diese Gruppe kann weiterhin die Mindestsparbeträge erbringen und so die Zulagen bzw. die nachgelagerte Besteuerung nutzen. Außerdem realisieren sie durch die Entnahme einen zusätzlichen Steuervorteil, da die Mittel zinslos entnommen werden. In der selbstgenutzten Immobilie verzinst sich das Kapital weiter (was durch einen steigenden Nutzungswert verdeutlicht wird), jedoch sind die Erträge hier nicht steuerpflichtig. Erst wenn die Mittel auf das Altersvorsorgekonto zurückgeführt werden, sind die Erträge wieder besteuert. Da das Kapital aus unbesteuerter Einkommen gebildet wurde, entgeht somit ein Teil der Erträge endgültig der Besteuerung. Dabei ist dieser Steuervorteil umso größer, je länger die Rückzahlungsdauer ist und je höher der Entnahmebetrag ausfällt<sup>4</sup>.

Vor diesem Hintergrund kann die Entnahmemöglichkeit nur als Scheinlösung klassifiziert werden<sup>5</sup>. Die hier aufgezeigten Folgen können aus gesamtwirtschaftlicher Sicht nicht erwünscht sein. Verschlimmert wird die Situation noch durch die derzeit geltende parallele Förderung des selbstgenutzten Eigentums durch die

<sup>4</sup> Siehe hierzu auch Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung: Altersvorsorge und Immobilien – Bericht der Kommission, Berlin 2002, S. 26-28.

Eigenheimzulage. Während sich, wie oben gezeigt, die Geringverdiener für einen Förderweg entscheiden müssen, können gutverdienende Haushalte sowohl die Riesterrente inklusive steuerlicher Bevorzugung durch die Entnahmemöglichkeit als auch die Eigenheimzulage realisieren. Dies ist ein weiteres Argument für die Zusammenführung der unterschiedlichen Förderwege in einen einheitlichen Rahmen. Dafür bietet sich die private Vorsorge in besonderem Maße an<sup>6</sup>. Dies setzt jedoch voraus, dass auch alle Anlageformen in der Riesterrente gewählt werden können, was vor allen Dingen eine steuerliche Kompatibilität bedingt. Wie eine Lösung für die selbstgenutzte Immobilie aussehen kann, soll im Folgenden gezeigt werden.

### **Konsumgütlösung oder nachgelagerte Besteuerung?**

Im Vorfeld der Einführung der Riesterrente wurden vor allen Dingen steuerliche Bedenken gegen eine vollständige Integration der selbstgenutzten Immobilie geltend gemacht. Insbesondere das Bundesfinanzministerium wies darauf hin, dass die nachgelagerte Besteuerung mit der Konsumgütlösung nicht in Einklang zu bringen sei<sup>7</sup>. Um diese Argumentation nachvollziehen zu können und um eine Grundlage für die Präsentation einer steuerlichen Lösung zu schaffen, sollen zunächst beide Besteuerungssystematiken kurz erläutert werden.

Bei der Riesterrente erhalten Berechtigte eine nach Ehepartner und Kinderzahl gestaffelte Zulage. Zusätzlich überprüft das Finanzamt, ob ein Sonderausgabenabzug in Höhe des Sparbetrages (eigener Beitrag + Zulage) für den Steuerpflichtigen günstiger ist. Sofern dem so ist, erhält der Haushalt eine entsprechende Steuergutschrift. Anderenfalls kann der Haushalt die volle Zulage behalten. Entsprechend kann die Zulage als eine Vorrauszahlung auf den Steuervorteil angesehen werden, die in keinem Fall zurückgezahlt werden muss. Für die Vorsorgebeiträge bedeutet dies, dass sie aus unbesteuerter Einkommen getätigt werden. Der steuerliche Zugriff (nach § 22 Abs. 5) erfolgt erst im Rentenalter, also bei Auszahlung der Beiträge (inklusive der Zinsen). Damit gilt für die priva-

<sup>5</sup> Dieser Eindruck wird auch dadurch verstärkt, dass die Entnahmemöglichkeit im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge nicht berücksichtigt wurde.

<sup>6</sup> Die effizienteste Möglichkeit bestünde freilich in einem vollständigen Verzicht auf Förderungen. Dieser Gedanke soll hier jedoch nicht weiter verfolgt werden. Für eine Diskussion siehe aber Deutscher Verband für Wohnungswesen, ..., a.a.O., S. 69-85.

<sup>7</sup> Siehe auch C. Dorenkamp: Die nachgelagerte Besteuerung der so genannten Riesterrente – einkommensteuerrechtlich ein großer Wurf, zumindest für den Regelfall, in: Steuer und Wirtschaft, 2001, Heft 4, S. 267.

te Altersvorsorge (nach § 10 a EStG) die so genannte nachgelagerte Besteuerung bzw. sparsparbesteuerung.

Selbstgenutzte Immobilien werden dagegen wie normale Konsumgüter besteuert. Der Haushalt spart und investiert aus bereits versteuertem Einkommen. Danach werden weder die Erträge (in Form des Nutzungswertes) noch die Veräußerungserlöse besteuert.

Beide Besteuerungsformen sind dann gleichwertig, wenn sich das eingesetzte Kapital entsprechend dem Marktzinsniveau rentiert und in der Erwerbs- und Rentenphase gleiche persönliche Grenzsteuersätze gelten (wie bei einem proportionalen Tarif). Da jedoch in der Regel in der Ruhestandphase aufgrund des geringeren Alterseinkommens niedrigere Steuersätze gelten, kann man davon ausgehen, dass sich Steuerpflichtige mit der nachgelagerten Besteuerung besser stellen. Allerdings sollte beachtet werden, dass sowohl die Konsumgütlösung als auch die nachgelagerte Besteuerung eine „Bevorzugung“ gegenüber der traditionellen Kapitalbesteuerung darstellen, weil hiernach sowohl aus versteuertem Einkommen investiert werden müsste als auch die Erträge steuerpflichtig wären<sup>8</sup>.

Die Problematik, die sich aus dem steuerlichen Einbezug der Immobilie in die Riesterrente ergibt, hängt mit der vermeintlichen Notwendigkeit einer Nutzungswertbesteuerung zusammen. Dabei kann der Nutzungswert einer selbstgenutzten Immobilie als die ersparte Miete angesehen werden. Sobald im Rahmen der Riesterrente für die Investition in das Eigentum ein Sonderausgabenabzug gewährt wird, also aus unverteuertem Einkommen gespart wird, müssen die sich daraus ergebenden Erträge und Verkaufserlöse (nachgelagert) besteuert werden. Anderenfalls gäbe es eine massive Begünstigung der Eigenheimbesitzer. Die Erträge der Immobilie ergeben sich aus dem Nutzungswert, und dieser ist nur schwer zu ermitteln<sup>9</sup>. Vor 1987 wurde der Nutzungswert formal besteuert. Aufgrund des hohen Steuerwiderstandes sowie aus Furcht vor zahlreichen Klagen wegen einer vermeintlichen Überschätzung des Nutzungswertes, wurde dieser jedoch so niedrig angesetzt, dass er de facto nicht besteuert wurde. Aus diesem Grund ist man dann auf die jetzige Konsumgütlösung übergegangen<sup>10</sup>. Bezogen auf die

<sup>8</sup> Aus Effizienzgründen spricht viel dafür, grundsätzlich auf eine Besteuerung von Kapitaleinkommen zu verzichten. Siehe hierzu z. B. den Sammelband von M. Rose (Hrsg.): Konsumorientierte Neuordnung des Steuersystems, Berlin 1991. Folgt man dieser Auffassung, so stellt die nachgelagerte Besteuerung keine Bevorzugung, sondern vielmehr eine wünschenswerte Norm dar, die allgemein angewendet werden sollte.

<sup>9</sup> Vgl. J. Lang: Entwurf eines Steuergesetzbuchs, BMF-Schriftenreihe, Berlin 1993, Heft 49, Tz. 584.

Riesterrente ist überdies zu bedenken, dass nur der Teil des Nutzungswertes besteuert werden müsste, der sich auf die Investition aus unverteuertem Einkommen bezieht. Dergleichen gilt auch für spätere Verkaufserlöse. Es ist leicht ersichtlich, dass unter diesen Bedingungen eine Einbeziehung der Immobilie in die nachgelagerte Besteuerung die Finanzämter tatsächlich vor nicht zu rechtfertigende Probleme gestellt hätte.

### Das INWO-Modell

Wie jedoch die folgenden Ausführungen zeigen, lässt sich eine Einbeziehung der Immobilie auch ohne Nutzungswertbesteuerung realisieren. Grundsätzlich sollte eine steuerliche Lösung für das selbstgenutzte Eigentum drei Kriterien erfüllen. Erstens sollte sie einfach sein, d.h. der bürokratische Aufwand sollte so gering wie möglich gehalten werden. Außerdem muss sie natürlich für den Steuerpflichtigen nachvollziehbar sein. Als zweites Kriterium ist zu fordern, dass die Regelung ein hohes Maß an Flexibilität zulässt. Die Haushalte sollten frei über ihr Eigentum verfügen können. Damit wendet sich diese Anforderung beispielsweise gegen alle Modelle, die eine Pflicht zum Verkauf der Immobilie im Rentenalter vorsehen<sup>11</sup>. Schließlich und am Bedeutendsten, sollte durch die Regelung keine Ungleichbehandlung entstehen. Haushalte sollten sich nicht aufgrund einer besonderen steuerlichen Behandlung für oder gegen eine selbstgenutzte Immobilie entscheiden. Dies impliziert, dass Effizienzverluste minimiert werden.

### Bestimmung einer Bemessungsgrundlage

Schon früh wurde von der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung<sup>12</sup> sowie vom Rheinland-Pfälzischen Finanzministerium vorgeschlagen, eine Bemessungsgrundlage auf der Basis einer fiktiven Verzinsung zu bestimmen. Die Idee besteht darin, anstelle einer exakten Ermittlung des Nutzungswertes die Rendite der eingebrachten Mittel mithilfe eines Standardsatzes zu schätzen. Denkbar ist, die durchschnittliche effektive Rendite aller übrigen Riestersparformen oder aber die durchschnittliche Verzinsung langfristiger AAA-Staatsanleihen zu unterstellen. Nimmt man als Schätzwert beispielsweise die Verzinsung 10-jähriger Bundesanleihen an, so würde der Zinssatz aktuell ungefähr 4% betragen. Dieser Wert soll auch für die folgenden Be-

<sup>10</sup> Vgl. J. Eckhoff: Wohnungspolitik, a.a.O., S. 117-119.

<sup>11</sup> Vgl. H.-J. Nüssgens: Vereinfachung nicht in Sicht, in: Soziale Sicherheit, 2001, Heft 2, S. 52-54.

<sup>12</sup> Siehe Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, a.a.O., S. 47.

rechnungen unterstellt werden. Wenn auf diese Weise die im Rahmen der Riesterrente eingesetzten Mittel für den Erwerb einer Immobilie separat festgehalten und verzinst werden, steht zu Beginn des Rentenalters eine Bemessungsgrundlage zur Verfügung, die besteuert werden kann. Damit wird eine Vorgehensweise wie bei den üblichen Riesterprodukten erreicht, denn auch dort wird ein Gesamtkapitalbestand zu Beginn des Rentenalters ermittelt.

Anders als bei Lebensversicherungen oder anderen Leibrentenversicherungen kann dieser jedoch nicht ohne weiteres in eine jährliche bzw. monatliche Rentenzahlung umgerechnet werden, die dann besteuert wird. Der Grund hierfür liegt darin, dass in jedem Fall sichergestellt werden muss, dass die Mittel einmal besteuert werden. Sofern der Steuerpflichtige früh verstirbt und die Immobilie vererbt, würde ein Großteil der Mittel unbesteuert bleiben. Selbstverständlich ist es denkbar, für diese Fälle eine pauschalierende Lösung zu finden. Dann ist es jedoch vorteilhaft, direkt zu Beginn des Rentenalters die zu zahlende Gesamtsteuerschuld zu ermitteln. Ansonsten könnte der Eindruck entstehen, der frühe Tod des Steuerpflichtigen würde zusätzlich bestraft werden. Zudem gewinnt der Steuerpflichtige an Planungssicherheit, wenn er schon früh seine Gesamtsteuerschuld kennt. Es ist zu beachten, dass auch im Fall der sofortigen Festsetzung der Steuerschuld diese nicht auf einmal beglichen werden müsste, sondern Ratenzahlungen (mit entsprechender Verzinsung), Vorratszahlungen (während der Erwerbstätigkeit) oder auch eine Begleichung aus dem Erbe erlaubt werden könnten. Zur Sicherung der Ansprüche des Fiskus können dann Grundbucheintragungen erwogen werden. Für den Steuerpflichtigen wäre aber in jedem Fall ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet.

### Der richtige Steuersatz

Es ist direkt einsichtig, dass die so ermittelte Bemessungsgrundlage nicht unmittelbar in die normale Einkommensbesteuerung einfließen kann. In diesem Fall würde der Steuerpflichtige in eine unangemessen hohe Progressionsstufe geraten und die Belastung wäre gegenüber einer anderen Riesteranlage sehr viel höher. Eine Entscheidungsneutralität wäre somit nicht mehr gegeben.

In einem aktuellen Papier schlagen Raffelhüschen und Schoder<sup>13</sup> daher die Besteuerung auf Grundlage eines Pauschalsteuersatzes in Höhe von 25% vor. Dieser Satz orientiert sich an der vorgesehenen Pau-

<sup>13</sup> B. Raffelhüschen, J. Schoder: Die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie zur Wohneigentumsförderung, in: ifo Schnelldienst, Jg. 57, 2004, Heft 4, S. 3-6.

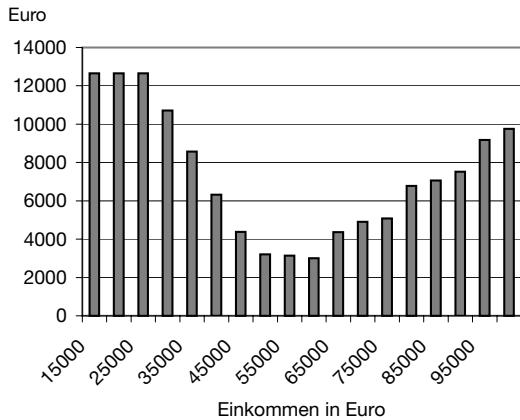
schalbesteuerung für Kapitaleinkommen. Dagegen spricht sich das Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft für die Berücksichtigung individueller Grenzsteuersätze aus. Nach diesem Modell (kurz: IN-WO-Modell) soll der steuerliche Zugriff auf der Basis des individuellen Grenzsteuersatzes zu Beginn des Renteneintritts erfolgen. Dieser Steuersatz kann leicht im Rahmen der normalen Einkommensteuererklärung nach dem ersten Rentenbezug ermittelt werden. Da in der Regel die Alterseinkommen etwa konstant bleiben, ist davon auszugehen, dass dies auch für den entsprechenden Grenzsteuersatz so bleibt.

Um eine Basis für die Beurteilung der Anreizkompatibilität beider Modelle zu gewinnen, ist es zunächst erforderlich, die individuellen steuerlichen Vorteile aus der Riesterrente bei der Wahl einer üblichen Form der Riesterrente, im Besonderen einer Leibrente, zu ermitteln. Hierbei wird der Barwert der Vorteile aus der Zulagen- und Sonderausgabenregelung dem Barwert der korrespondierenden Steuerzahlungen im Rentenalter gegenübergestellt. Der so ermittelte Vermögensvorteil kann dann mit dem Vermögensvorteil verglichen werden, der bei Anwendung der oben skizzierten Vorschläge zur Integration der Immobilie entstehen würde. Je geringer die Abweichung der Vermögensvorteile ausfällt, desto besser ist die Anreizkompatibilität der Regelung. Um die entsprechenden Barwerte bestimmen zu können, wurden folgende Annahmen getroffen:

- Ausgangspunkt ist eine Familie mit zwei Kindern, die immer 4% ihres Bruttojahreseinkommens in die Riesterrente einzahlt (bis zur Grenze von 2100 Euro pro Person).
- Das Jahreseinkommen bleibt real konstant und das Alterseinkommen ohne Riesterrente entspricht 40% des Bruttojahreseinkommens (zukünftiges Versorgungsniveau der gesetzlichen Rentenversicherung).
- Der Haushalt spart 35 Jahre und hat zu Beginn des Rentenalters eine Restlebenserwartung von 20 Jahren.
- Die ab 2005 geltenden Steuersätze bleiben unverändert.
- Die Einzahlungen in die Leibrentenversicherung verzinsen sich mit dem Standardsatz (hier: 4%).

Entscheidend für die Beurteilung ist die Steuerbelastung im Rentenalter, da die Vorteile in der Erwerbsphase nicht von der Anlagenwahl abhängen. Die letzte Annahme dient damit nur der Vergleichbarkeit, weil auf diese Weise unabhängig von der Anlagenentscheidung ein identischer Kapitalstock am Anfang

**Schaubild 1a**  
**Vermögensvorteile aus der privaten**  
**Altersvorsorge (Familie mit zwei Kindern)**



Quelle: Eigene Darstellung.

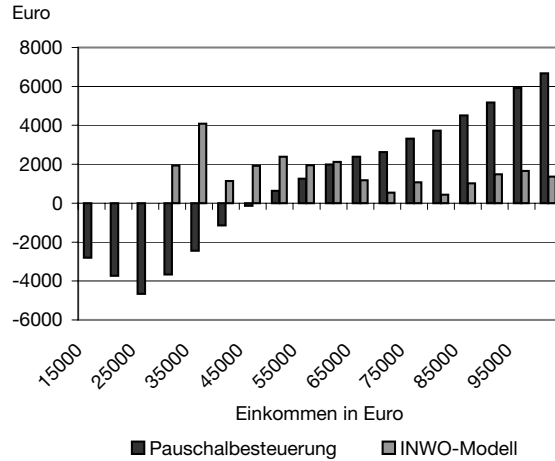
des Rentenalters zur Verfügung steht. Während nun bei der Leibrente der Kapitalstock über 20 Jahre in gleich bleibenden Beträgen ausgezahlt und besteuert wird, erfolgt nach Raffelhüschen und Schoder<sup>14</sup> bei der selbstgenutzten Immobilie eine einmalige Besteuerung mit dem Satz von 25% (Pauschalbesteuerung) und beim INWO-Modell eine Besteuerung auf der Basis des individuellen Grenzsteuersatzes. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in den Schaubildern 1a und 1b dargestellt.

**Ergebnisse der Berechnungen**

Schaubild 1a bildet dabei zunächst die Vermögensvorteile ab, die bei Wahl einer zurzeit zertifizierten Anlageform, also in der Regel einer Leibrente, realisiert werden. Auffällig ist hier, dass Haushalte mit einem mittleren Einkommen die geringsten Vorteile aus der privaten Altersvorsorge ziehen. Dies hängt zu wesentlichen Teilen mit der Kombination von Zulage und nachgelagerter Besteuerung zusammen. Haushalte mit zwei Kindern erhalten eine Zulage (in der Endstufe der Förderung 2008) in Höhe von 678 Euro. Diese Zulage wird, wie oben beschrieben, mit dem Vorteil aus dem Sonderausgabenabzug verglichen. Wie sich zeigen lässt, erhalten Familien erst ab einem Einkommen von ungefähr 50 000 Euro eine Steuergutschrift. Dies bedeutet, dass die Vorteile in der Erwerbsphase für alle Einkommensbezieher unter 50 000 Euro gleich sind. Die Steuerbelastung im Rentenalter ist allerdings unterschiedlich, so dass gerade in der mittleren Einkommensklasse die geringsten Nettovorteile realisiert werden. Die Bezieher höherer Einkommen profitieren dagegen von den unterschiedlichen Grenzsteuersät-

<sup>14</sup> B. Raffelhüschen, J. Schoder, a.a.O.

**Schaubild 1b**  
**Abweichungen bei Wahl einer**  
**selbstgenutzten Immobilie**



zen in der Erwerbs- und Ruhestandsphase. Aufgrund des progressiven Tarifs und der steigenden Sparbeträge steigen die absoluten Vermögensvorteile zunächst mit dem Einkommen kontinuierlich an. Für noch höhere Einkommen ist dieser Vorteil jedoch wieder rückläufig, weil sich dann die Grenzsteuersätze in beiden Lebensphasen wieder angleichen.

Für die Beurteilung der steuerlichen Lösung ist besonders Schaubild 1b relevant. Hier ist die Abweichung der Vermögensvorteile bei Wahl einer selbstgenutzten Immobilie auf der Grundlage der beiden skizzierten Lösungen dargestellt. Bezüglich der Pauschalbesteuerung wird offensichtlich, dass sie Bezieher geringer Einkommen benachteiligt und Bezieher größerer Einkommen bevorzugt. So entgehen einem Haushalt mit einem Einkommen von 25 000 Euro Vermögensvorteile in Höhe von 4 667 Euro bei der Wahl einer selbstgenutzten Immobilie im Vergleich zum Leibrentenvertrag. Dagegen erhält ein Haushalt mit einem Einkommen von 90 000 Euro einen zusätzlichen Vermögensvorteil von 5 175 Euro auf der Basis des Pauschalsteuermodells. Geringverdiener werden durch das Pauschalsteuermodell diskriminiert, weil sie bei einer Leibrente entweder keine Steuer (wegen der Sicherstellung des Existenzminimums) oder nur eine geringe Steuer zahlen müssten, so jedoch der gesamte Kapitalstock belastet wird. Dagegen profitieren Bezieher höherer Einkommen, weil ihr Spitzensteuersatz auf 25% begrenzt wird. Somit ist die steuerliche Neutralität durch das Pauschalsteuermodell verletzt.

Anders muss dagegen die Beurteilung des INWO-Modells ausfallen. Es zeigt sich zwar, dass auch hier keine vollständige Neutralität gegeben ist. Be-

sonders Einkommen um 35 000 Euro (während der Erwerbsphase) profitieren von dieser Regelung, weil ihr Grenzsteuersatz bei dem unterstellten Alterseinkommen im Rentenalter 0% beträgt, mit dem Bezug einer entsprechenden Leibrente dieser aber sehr viel höher läge. Aber es ist zu beachten, dass ansonsten keine Gruppe in besonderem Maße begünstigt wird und die Vorteile in der Regel unter 2 000 Euro liegen. Es liegt entsprechend keine systematische Verzerrung vor. Überdies kann dieser Vorteil als angemessen betrachtet werden, weil die Rendite des selbstgenutzten Eigentums nur geschätzt wird. Sofern sie unterhalb des Standardsatzes liegt, werden Eigentümer benachteiligt, ansonsten bevorzugt. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die Rendite von Immobilieninvestitionen aufgrund der demographischen Entwicklung langfristig rückläufig ist<sup>15</sup>. Berücksichtigt man zusätzlich, dass private Haushalte in der Regel risikoavers sind, können die in Schaubild 1b gezeigten Abweichungen (Abweichung INWO-Modell) als Risikoprämie verstanden werden, die eine Entscheidungsneutralität erst herstellt. Oder anders gewendet: Wenn die Besteuerung schon auf Basis einer fiktiven Verzinsung erfolgt, dann sollte sie im Zweifelsfall zugunsten der Bürger ausfallen.

#### Einige Beispiele

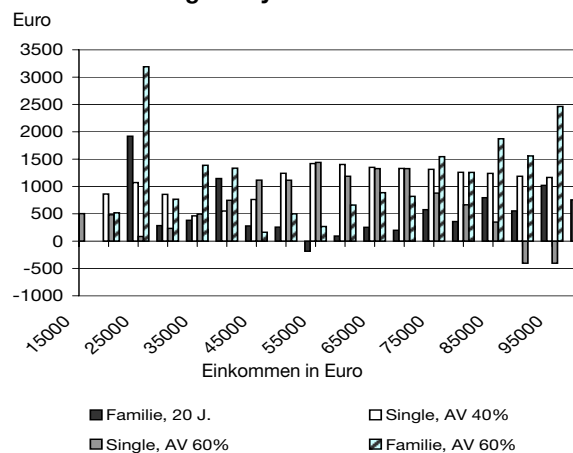
Zu beachten ist darüber hinaus, dass bislang nur ein Standardfall betrachtet worden ist. Da diese Lösung jedoch allgemein Anwendung finden soll, ist zu prüfen, ob die Abweichungen gegenüber der Leibrentenbesteuerung auch für andere Konstellationen, insbesondere hinsichtlich des Alterseinkommens sowie der Familiensituation, gering bleiben. Beispielhaft sind folgende Konstellationen in Schaubild 2 zusammengestellt worden:

- Ein Single-Haushalt mit einem Alterseinkommen in Höhe von 40% des Erwerbseinkommens (Single, 40%).
- Ein Single-Haushalt mit einem Alterseinkommen in Höhe von 60% des Erwerbseinkommens (Single, 60%).
- Eine Familie mit einem Alterseinkommen in Höhe von 60% des Erwerbseinkommens (Familie, 60%).
- Eine Familie mit einem Alterseinkommen in Höhe von 40% des Erwerbseinkommens, die nur 20 Jahre gespart hat (Familie, 20 J.)

Wie sich aus Schaubild 2 entnehmen lässt, sind in fast allen Fällen die Abweichungen geringer als

<sup>15</sup> Vgl. T. Just: Demografie lässt Immobilien wackeln, DB Research – Aktuelle Themen 283, Frankfurt a. M. 2003.

**Schaubild 2**  
**Abweichungsanalyse für das INWO-Modell**



Quelle: Eigene Darstellung.

1 500 Euro. Lediglich in niedrigen sowie hohen Einkommensbereichen sind einzelne Ausnahmen zu beobachten. Bezogen auf den Bereich niedriger Einkommen ist jedoch fraglich, inwiefern diese Gruppe überhaupt in der Lage ist Eigentum zu bilden. Aufgrund der geringen Fallzahlen können eventuelle Bevorzugungen somit vernachlässigt werden. Als problematischer könnte jedoch eine eventuelle Bevorzugung im höheren Einkommensbereich angesehen werden. Hier ist jedoch zu beachten, dass in Schaubild 2 lediglich die absoluten Vorteile gezeigt werden, die relativen Vorteile, also die Vermögensgewinne im Verhältnis zum eingesetzten Kapital, dagegen rückläufig sind. Daher bleibt die Entscheidungsverzerrung auch hier sehr gering. Außerdem ist zu beachten, dass auch die absoluten Vorteile begrenzt sind. Sobald der Haushalt mit seinem sonstigen Alterseinkommen den höchsten Grenzsteuersatz erreicht hat, zieht er keine Vorteile mehr aus dem INWO-Modell. Dies gilt in Schaubild 2 beispielsweise für einen Single-Haushalt ab einem Einkommen von über 90 000 Euro und einem Alterseinkommen von 60%.

Insgesamt gesehen kann daher festgestellt werden, dass die Abweichungen moderat bleiben. Damit ist durch das INWO-Modell die Anreizkompatibilität weitestgehend erfüllt. Darüber hinaus stellt dies eine einfache und flexible Lösung für die steuerliche Integration der selbstgenutzten Immobilie in die private Altersvorsorge dar. Haushalte können schon früh ihre spätere Steuerbelastung absehen und entsprechende Rücklagen bilden. Alternativ kann die Steuerschuld wie erwähnt auch in Raten oder aus dem Erbe beglichen werden, sofern die entsprechende Forderung des Finanzamtes über einen Grundbucheintrag gesichert ist. Die damit verbundene höhere Liquidität während der

Finanzierungsphase kann gerade Schwellenhaushalten den Eigentumserwerb ermöglichen.

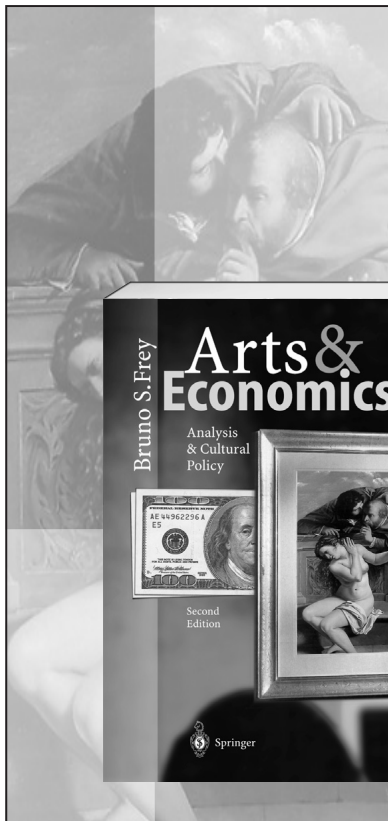
Selbstverständlich bedarf es zur vollständigen Integration auch einer Reform des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes. Beispielsweise dürfen Ansprüche aus der privaten Altersvorsorge bislang nicht vererbt werden (§ 1 AltZertG). Doch diese Kriterien lassen sich durch den Gesetzgeber leicht ändern, sofern die steuerliche Kompatibilität gewährleistet ist. Somit stellt die hier vorgestellte Lösung den ersten Schritt für eine Flexibilisierung der privaten Altersvorsorge dar. Allerdings ist zu beachten, dass nicht nur selbstgenutzte Immobilien, sondern auch alle anderen Möglichkeiten der Altersvorsorge in die Riesterrente einbezogen werden sollten. Erst dann ist eine steuerliche Gleichbehandlung der privaten Altersvorsorge gewährleistet.

### Zusammenfassung

Die vermeintliche Unvereinbarkeit von nachgelagerter Besteuerung und dem Konsumgutmodell (Besteuerung des selbstgenutzten Eigentums) gilt bislang als größtes Hindernis bei der Integration der Immobilie in die private Altersvorsorge. Wie jedoch gezeigt wurde, lässt sich das Problem der Nutzungswertbesteuerung umgehen, wenn die in das selbstgenutzte Eigentum

eingebrachten Mittel fiktiv mit einem Standardsatz verzinst werden. Dann steht zu Beginn des Rentenalters eine Bemessungsgrundlage für den steuerlichen Zugriff zur Verfügung. Folgt man dann dem INWO-Modell und besteuert diesen Kapitalstock auf der Basis individueller Grenzsteuersätze, so ergeben sich gegenüber der steuerlichen Behandlung anderer Riestersparformen nur geringe Vermögensvorteile. Diese Abweichungen stellen jedoch keine Bevorzugung des Eigentums dar, sondern können als Kompensation für die Unsicherheit über die tatsächliche Rendite der Immobilie verstanden werden. Neben der steuerlichen Neutralität gewährleistet das INWO-Modell auch eine hohe Flexibilität, weil die Haushalte über ihr Eigentum uneingeschränkt verfügen können und die Steuerlast zeitlich variabel beglichen werden kann.

Die hier dargestellten Überlegungen beziehen sich in erster Linie auf die selbstgenutzte Immobilie. Allerdings lassen sich auf dieser Grundlage auch Lösungen für die Integration weiterer Formen der Altersvorsorge, wie z. B. das vermietete Eigentum, finden. Das Ziel sollte darin bestehen, die private Altersvorsorge soweit zu flexibilisieren, dass alle Formen der Altersvorsorge eingebunden werden können. Dies ist die Voraussetzung für einen eigenverantwortlichen und effizienten Aufbau der privaten Altersvorsorge.



B. S. Frey, University of Zurich, Switzerland

## Arts & Economics

### Analysis & Cultural Policy

Using the economic point of view for an analysis of phenomena related to artistic activities, **Arts & Economics** not only challenges widely held popular views, but also offers an alternative perspective to sociological or art historic approaches. The wide range of subjects presented are of current interest and, above all, relevant for cultural policy. The issues discussed include: institutions from festivals to „superstar“ museums, different means of supporting the arts, including the question whether artistic creativity is undermined by public intervention, an investigation into art as an investment, the various approaches applied when valuing our cultural properties, or why, in a comparative perspective, direct voter participation in cultural policy is not antagonistic to artistic values.

2nd ed. 2003. X, 246 p. 11 illus. Softcover € 29.95; sFr 54.50; £ 19.95  
ISBN 3-540-00273-1

Please order from  
Springer · Customer Service  
Haberstr. 7 · 69126 Heidelberg, Germany  
Tel.: +49 (0) 6221 - 345 - 0  
Fax: +49 (0) 6221 - 345 - 4229  
e-mail: [orders@springer.de](mailto:orders@springer.de)  
or through your bookseller

 Springer

All Euro and GBP prices are net-prices subject to local VAT, e.g. in Germany 7% VAT for books. Prices and other details are subject to change without notice. d&p - 009530a