

Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersversorgung (Eigenheimrentengesetz)

1. Ziel des Gesetzes

Nach Zustimmung des Bundesrates ist am 4. Juli 2008 das Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersversorgung (Eigenheimrentengesetz – EigRentG) in Kraft getreten.

Das nun verabschiedete Eigenheimrentengesetz, auch einfach „Wohn-Riester“ genannt, soll zur Erhöhung des Verbreitungsgrades und der Attraktivität der bisherigen steuerlich geförderten Altersversorgung (Riester-Rente) durch die Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie beitragen. Dazu wurden die bisherigen staatlichen Förderungen der Riester-Rente erweitert und die entsprechenden Gesetze angepasst. Die Änderungen gelten rückwirkend zum 1. Januar 2008.

2. Förderung der selbstgenutzten Wohnimmobilien

Die Förderung der selbstgenutzten Wohnimmobilien innerhalb der Altersversorgung soll nach den Neuregelungen durch folgende Maßnahmen erfolgen:

1. Verwendung der Altersversorgungsbeiträge für eine Wohnimmobilie,
2. Darlehensverträge,
3. Nachgelagerte Besteuerung.

2.1. Verwendung der Altersversorgungsbeiträge für eine Wohnimmobilie

Bisher bestand für einen Zulageberechtigten die Möglichkeit, die bereits eingezahlten steuerlich begünstigten Altersversorgungsbeiträge von mindestens EUR 10.000,00 aber höchstens EUR 50.000,00 für die Anschaffung einer zur eigenen Nutzung dienenden Wohnimmobilie zu entnehmen. Das entnommene Kapital war jedoch bis zum Beginn der Auszahlungsphase (Beginn der Auszahlung der Riester-Rente) zurückzuzahlen (§ 92a EStG a.F.).

Entsprechend der Regelungen des Eigenheimrentengesetzes wurde der § 92a EStG neu gefasst. Der Zulageberechtigte kann nach § 92a Abs. 1 Satz 1 EStG das in einem Altersversorgungsvertrag gebildete Kapital wie folgt verwenden (Altersvorsorge-Eigenheimbetrag):

1. bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung oder
2. zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer Wohnung oder
3. für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung.

Das gebildete Kapital setzt sich aus den bisherigen geleisteten Altersvorsorgebeträgen sowie aus den Zulagen (Grund- und Kinderzulagen), Erträgen und Wertsteigerungen zusammen. Der Zulageberechtigte kann nach der Neufassung des § 92a EStG entweder bis zu 75 % oder zu 100 % des eingezahlten Kapitals zugunsten einer begünstigten Wohnimmobilie verwenden. Die Pflicht zur Rückzahlung der entnommenen Beträge besteht nun nicht mehr.

Eine begünstigte Wohnung ist gem. § 92a Abs. 1 Satz 2 EStG eine Wohnung in einem Haus, eine Eigentumswohnung oder eine Genossenschaftswohnung. Dabei ist die Verwendung des Altersvorsorgekapitals an bestimmte Bedingungen geknüpft. So muss sich die nach den EigRentG geförderte Wohnimmobilie im Inland befinden, selbstgenutzt werden und als Hauptwohnsitz dienen. Damit will der Gesetzgeber mögliche Mitnahmeeffekte vermeiden.

Die Entnahme des eingezahlten Kapitals für die Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnung muss in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit deren Erwerb stehen. Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten werden nach dem EigRentG nicht gefördert. Es besteht für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 2008 angeschafft oder hergestellt wurden, keine Entnahmemöglichkeit. Die Auszahlung zur Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnung vor Beginn der Auszahlungsphase ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Wird das Altersvorsorgekapital zur Entschuldung verwendet, ist dies - wie bereits dargestellt - nur zur Beginn der Auszahlungsphase möglich. Der Auszahlungsbeginn richtet sich im Einzelfall nach den vertraglichen Regelungen des Riester-Vertrages, er liegt also zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr.

Für Kapitalentnahmen aus Altersvorsorgeverträgen, die vor dem 1. Januar 2008 abgeschlossen wurden, gilt, dass der Entnahmebetrag für die Veranlagungszeiträume 2008 und 2009 mindestens EUR 10.000,00 betragen muss (§ 52 Abs. 24b Satz 2 EStG). Über ein so hohes entnehmbares Kapital verfügen wohl derzeit nur Wenige, da die Einzahlungen in eine „Riester-Rente“ erst seit 2001 möglich sind.

2.2. Darlehensverträge

Geförderte Altersvorsorgebeiträge sind nach dem geänderten § 82 Abs. 1 Satz 1 EStG Beiträge und Tilgungsleistungen zugunsten eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages in Form eines Darlehensvertrages. Damit werden Darlehenstilgungen im Rahmen von Darlehen des „Wohn-Riesters“ mit den Sparbeiträgen der Altersvorsorgeverträge der „Riester-Rente“ gleichgesetzt.

Das bedeutet, dass neben den eingezahlten Tilgungsraten auch die staatlich gewährten Grundzulagen (ab 2008 maximal EUR 154,00 p.a.) und Kinderzulagen (höchstens EUR 300,00 p.a. für ein nach dem 1. Januar 2008 geborenes Kind, sonst EUR 185,00 p.a.) die Darlehensschuld für selbstgenutzte Wohnungsimmobilien mindern, so dass letztlich eine Förderung der Tilgungsbeiträge erfolgt.

Voraussetzung dafür ist, dass das zugrunde liegende Darlehen für eine nach dem 31. Dezember 2007 für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung (begünstigte Wohnimmobilie) eingesetzt wurde. Derartige Darlehensverträge können künftig z.B. in Form von Bausparverträgen geschlossen werden.

2.3. Nachgelagerte Besteuerung

Wie bei allen Riester-Verträgen unterliegen auch die Verträge für „Wohn-Riester“ der nachgelagerten Besteuerung gem. § 22 Nr. 5 EStG. Als Grundlage für die spätere Besteuerung dient das sogenannte Wohnförderkonto. Auf diesem Konto werden der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag, die Tilgungsraten und die hierfür gewährten Zulagen beim Anbieter gesondert erfasst (§ 92a Abs. 2 Satz 1 EStG). Nach Ablauf eines jeden Beitragsjahres,

letztmals für das Beitragsjahr des Beginns der Auszahlungsphase, wird der sich aus dem Wohnförderkonto ergebene Gesamtbetrag um 2 % verzinst (§ 92a Abs. 2 Satz 3 EStG).

Die Besteuerung erfolgt folglich nicht durch die Erfassung eines fiktiven Mietvorteils, sondern durch die Erfassung der in das Wohnförderkonto eingestellten Beträge.

Für die Besteuerung des in der selbstgenutzten Wohnung gebundenen geförderten Altersvorsorgevermögens hat der Gesetzgeber zwei Möglichkeiten geschaffen:

1. Einmalbesteuerung oder
2. Verminderungsbetrag

Wählt der Zulageberechtigte die Einmalbesteuerung, wird nach § 22 Nr. 5 Satz 5 i.V.m. § 92a Abs. 2 Satz 6 EStG zu Beginn der Auszahlungsphase der Auflösebetrag des Wohnförderkontos unter Berücksichtigung eines Abschlages von 30 % der Einkommensteuer unterworfen. Dazu ist ein Antrag auf Auflösung des Wohnförderkontos beim Anbieter zu stellen, der die Höhe des Auflösebetrages bescheinigt. Voraussetzung für die Einmalbesteuerung ist auch, dass die geförderte Wohnung weitere 20 Jahre selbst genutzt wird. Liegt der Beginn der Auszahlungsphase z.B. im 68. Lebensjahr muss die geförderte Wohnung bis zum 88. Lebensjahr des Steuerpflichtigen selbst genutzt werden. Kann die 20-jährige Haltefrist aber nicht eingehalten werden, erfolgt die nachträgliche Versteuerung des bisher noch nicht besteuerten Auflösebetrages (30 %).

Wird die Einmalbesteuerung nicht beantragt, wird das Wohnförderkonto vom Beginn der Auszahlungsphase bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres gleichmäßig jährlich aufgelöst. Dieser Verminderungsbetrag wird sukzessive dann mit dem individuellen Steuersatz in diesem Zeitraum von 17 bis 25 Jahren der Einkommensteuer unterworfen (§ 22 Nr. 5 Satz 4 i.V.m. § 92a Abs. 2 Satz 5 EStG). Der Zeitraum der Versteuerung richtet sich nach dem Beginn der Auszahlungsphase der einzelnen Riester-Verträge.

3. Aufgabe der Selbstnutzung der geförderten Wohnung

Die nicht nur vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung der geförderten Wohnung ist grundsätzlich steuerschädlich. Gem. § 22 Nr. 5 Satz 4 i.V.m. § 92a Abs. 3 Satz 5 EStG unterliegt somit das gebildete Kapital auf den Wohnförderkonto bereits zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung der Wohnung der nachgelagerten Besteuerung. Dies gilt auch bei Tod des Zulagenberechtigten. Die dann entstehende Einkommensteuer aus der Auflösung des Wohnförderkontos hat der Erbe zu leisten.

4. Weitere Änderungen aufgrund des Eigenheimrentengesetzes

Zum Abschluss von „Riester-Rente“ und „Wohn-Riester“ sollen auch Maßnahmen wie die Erweiterung des Kreises der Anspruchsberechtigten und die Gewährung eines Bonus für Berufseinsteiger anregen.

4.1. Anspruchsberechtigte

Anspruch auf die staatliche Förderung der Altersversorgung haben diejenigen, die pflichtversichert sind oder eine Versorgungsanwartschaft erworben haben oder werden. Förderungsberechtigt sind neben Pflichtversicherten in der Rentenversicherung, Beamten,

Arbeitssuchenden und Kindererziehenden nun auch Rentner wegen voller Erwerbsminderung oder -unfähigkeit (§ 10a Abs. 1 EStG).

4.2. Bonus für Berufseinsteiger

Als Anreiz für den möglichst frühen Beginn einer privaten Altersversorgung wird ab 2008 für die Förderberechtigten die Grundzulage in Höhe von EUR 154,00 einmalig um EUR 200,00 erhöht, wenn diese das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (§ 84 Abs. 2 und 3 EStG).

5. Fazit

Ziel des Gesetzgebers ist es, die selbstgenutzte Wohnimmobilie als sinnvollen Teil der Altersvorsorge zu fördern. Ob dies mit den gesetzlichen Förderungen des EigRentG gelingt, ist fraglich, weil die Anwendung des Gesetzes sehr umständlich mit seinen zahlreichen Bedingungen und teilweise lebensfremd wirkenden Voraussetzungen erscheint.

Kiel, 31. August 2008
Grit Wier