

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>Inhaltsübersicht</b> .....	<b>VII</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>IX</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>XX</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>XXV</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XXVII</b>
<b>Symbolverzeichnis</b> .....	<b>XXX</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Problemstellung und Zielsetzung.....	1
1.2 Aufbau der Arbeit.....	5
<b>2 Entscheidungsumfeld der Wohnstatuswahl</b> .....	<b>6</b>
2.1 Einführender Überblick.....	6
2.2 Bedeutung von Wohneigentum.....	7
2.2.1 Wohneigentum als Wohnstatus.....	7
2.2.1.1 Definition der Wohneigentumsquote.....	7
2.2.1.2 Verbreitung in Deutschland.....	9
2.2.1.3 Internationaler Vergleich.....	11
2.2.2 Wohneigentum als Teil des Privatvermögens.....	12
2.3 Ökonomische Konzepte zur Einordnung von Wohnkosten.....	14
2.3.1 Marktgleichgewichtsansatz für Miete und Selbstnutzung.....	14
2.3.1.1 Modell von POTERBA.....	14
2.3.1.2 Marktsituation in Deutschland.....	16
2.3.1.3 Bewertung.....	17
2.3.2 Moral Hazard und potentielle Vorteile der Selbstnutzung.....	19
2.3.2.1 Grundidee.....	19
2.3.2.2 Modell von HENDERSON UND IOANNIDES.....	20
2.3.2.3 Bewertung.....	25

2.4	Institutionelle Rahmenbedingungen .....	27
2.4.1	Vorbemerkungen .....	27
2.4.2	Historische Faktoren.....	29
2.4.3	Politische Faktoren .....	34
2.4.3.1	Regulierung des (Miet-)Wohnungsmarktes.....	34
2.4.3.2	Städtebau- und Planungskonzept.....	38
2.4.4	Fiskalische Faktoren.....	40
2.4.4.1	Einordnung fiskalischer Eingriffe.....	40
2.4.4.2	Konsum- versus Investitionsgutbesteuerung von Eigenheimen .....	43
2.4.4.2.1	Funktionsweise.....	43
2.4.4.2.2	Ausprägung im internationalen Vergleich .....	43
2.4.4.2.3	Wirkungsanalyse .....	44
2.4.4.3	Besteuerung von Wertsteigerungen .....	48
2.4.4.4	Erbschaft- und Schenkungsteuer.....	50
2.4.4.5	Objekt- und Verkehrssteuern .....	51
2.4.4.6	Spezifische Instrumente der Eigentumsförderung .....	53
2.4.4.6.1	Vielfalt individueller Förderansätze.....	53
2.4.4.6.2	Eigenheimzulage .....	53
2.4.4.6.3	Wohnungsbauprämie.....	55
2.4.4.7	Tendenz fiskalischer Eingriffe.....	55
2.4.5	Wirtschaftliche Faktoren .....	57
2.4.5.1	Attraktivität als Anlageform .....	57
2.4.5.1.1	Vorbemerkungen.....	57
2.4.5.1.2	Immobilienindizes als Datengrundlage.....	58
2.4.5.1.2.1	Berechnungsmethodik bei Immobilienindizes.....	58
2.4.5.1.2.2	Aussagefähigkeit von Immobilienindizes in Deutschland.....	60
2.4.5.1.3	Empirische Wertveränderungen von Wohnimmobilien.....	62
2.4.5.1.4	Risiko von Wohnimmobilien .....	67
2.4.5.1.5	Inflationsschutz durch Wohneigentum.....	69
2.4.5.1.6	Wohneigentum und Portfoliooptimierung .....	71
2.4.5.2	Erschwinglichkeit von Wohneigentum.....	75
2.4.5.2.1	Vergleich zu Einkommen und Finanzierungskosten.....	75
2.4.5.2.2	Vergleich zu Mieten .....	79
2.4.5.3	Finanzierungsbedingungen .....	81

2.4.5.3.1	Relevanz von Fremdfinanzierung und Kreditmärkten .....	81
2.4.5.3.2	Allgemeines Zinsniveau .....	84
2.4.5.3.3	Risikopolitik und Kreditkonventionen .....	87
2.4.5.3.3.1	Eigenkapital- und Einkommensanforderungen .....	87
2.4.5.3.3.2	Zinsbindung und Laufzeit .....	90
2.4.5.3.3.3	Umschuldung und Vorfälligkeitsentgelt .....	92
2.4.5.3.4	Produktvielfalt und -innovationen .....	93
2.4.5.3.4.1	Flexible Tilgungsverläufe .....	93
2.4.5.3.4.2	Variable Zinsprodukte .....	94
2.4.5.3.4.3	Produkte zur Auszahlung von Eigenheimkapital .....	95
2.4.5.3.5	Marktstruktur: Anbieter und Refinanzierung .....	96
2.4.5.3.6	Einordnung der Finanzierungsbedingungen .....	99
2.4.5.4	Transaktionskosten .....	100
2.4.5.4.1	Kategorisierung .....	100
2.4.5.4.2	Ausprägung im internationalen Vergleich .....	102
2.4.5.4.3	Auswirkungen von Transaktionskosten .....	104
2.4.6	Soziokulturelle Faktoren .....	106
2.4.6.1	Kollektive Werte und Einstellungen .....	106
2.4.6.2	Gebäude- und Siedlungsstruktur .....	108
2.4.6.2.1	Gebäudestruktur und Bauformen .....	108
2.4.6.2.2	Siedlungsstruktur und Urbanisierungsgrad .....	110
2.4.6.3	Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung .....	112
2.5	Personenbezogene Merkmale und Motive .....	114
2.5.1	Vorbemerkungen .....	114
2.5.2	Eigenschaften und Begleiterscheinungen .....	114
2.5.2.1	Einordnung und Unterscheidung .....	114
2.5.2.2	Lebensalter .....	115
2.5.2.3	Familienstatus .....	117
2.5.2.4	Einkommen .....	118
2.5.2.5	Sparverhalten und Vermögensbildung .....	120
2.5.2.6	Mobilität .....	123
2.5.3	Motive der Wohneigentumsbildung .....	124
2.5.4	Typisierung von Eigenheimbesitzern .....	125
2.6	Zwischenfazit .....	127

### **3 Ausgestaltung der Wohneigentumsförderung im EigRentG..... 129**

3.1	Einführender Überblick .....	129
3.2	Hintergrund und Entstehung.....	131
3.3	Begünstigter Personenkreis.....	133
3.3.1	Vorbemerkungen .....	133
3.3.2	Unmittelbar förderberechtigte Personen.....	134
3.3.3	Mittelbar förderberechtigte Personen .....	135
3.3.4	Nicht förderberechtigte Personen .....	136
3.4	Zulage und Sonderausgabenabzug als steuerliche Förderwege.....	137
3.4.1	Komplementäres Förderkonzept.....	137
3.4.2	Altersvorsorgezulage nach Abschnitt XI EStG .....	137
3.4.2.1	Grund- und Kinderzulage .....	137
3.4.2.2	Mindesteigenbetrag.....	138
3.4.3	Sonderausgabenabzug nach § 10a EStG .....	140
3.4.3.1	Systematik.....	140
3.4.3.2	Besonderheiten bei Ehegatten.....	141
3.4.4	Günstigerprüfung.....	142
3.5	Zertifizierte Altersvorsorgeprodukte .....	145
3.5.1	Grundlagen .....	145
3.5.1.1	Zertifizierung als zentrale Fördervoraussetzung.....	145
3.5.1.2	Systematisierung von Altersvorsorgeverträgen .....	147
3.5.1.3	Begriff der wohnwirtschaftlichen Verwendung.....	149
3.5.2	Klassische Riester-Verträge zur Leistung einer Leibrente.....	151
3.5.2.1	Definition und grundlegende Vertragsmerkmale.....	151
3.5.2.2	Leistungsausschluss vor Erreichen der gesetzlichen Altersgrenze.....	152
3.5.2.3	Nominelle Kapitalerhaltungsgarantie .....	154
3.5.2.4	Leistungserbringung durch lebenslange Rentenzahlung .....	154
3.5.2.5	Mehrfährige Verteilung von Abschluss- und Vertriebskosten.....	156
3.5.2.6	Nicht-Übertragbarkeit und Pfändungsschutz.....	157
3.5.2.7	Ruhe-, Wechsel- und Auszahlungsmöglichkeiten .....	157
3.5.3	Verwendung von gefördertem Kapital durch Eigenheimbeträge.....	158
3.5.3.1	Überblick zulässiger Entnahmen .....	158
3.5.3.2	Unmittelbarer Erwerb einer Wohnung.....	160
3.5.3.3	Entschuldung einer bereits erworbenen Wohnung .....	161

3.5.3.4	Erwerb von Genossenschaftsanteilen .....	161
3.5.4	Förderfähige Darlehensverträge zur Eigenheimfinanzierung.....	162
3.5.4.1	Überblick.....	162
3.5.4.2	Grundlegende Vertragsmerkmale .....	162
3.5.4.2.1	Zweckbindung für wohnwirtschaftliche Verwendung.....	163
3.5.4.2.2	Darlehensstilgung bis zum 68. Lebensjahr .....	164
3.5.4.2.3	Mehrfährige Verteilung von Abschluss- und Vertriebskosten.....	164
3.5.4.3	Wohn-Riester-Vertragsformen .....	165
3.5.4.3.1	Eigenständiger Darlehensvertrag .....	165
3.5.4.3.2	(Bau-)Sparvertrag mit angeschlossener Darlehensoption .....	166
3.5.4.3.3	Sparvertrag mit tilgungsfreiem Sofort-Darlehen (Kombi-Kredit) .....	167
3.5.5	Verträge zum Erwerb einer Genossenschaftswohnung .....	170
3.5.6	Integration von Risikoversicherungen.....	171
3.6	Altersvorsorgebeiträge als förderfähige Leistungen.....	173
3.6.1	Begriffsbestimmungen.....	173
3.6.2	Förderfähige Beitragszahlungen.....	175
3.6.2.1	Sparbeiträge .....	175
3.6.2.2	Tilgungsleistungen .....	176
3.6.3	Nicht förderfähige Beitragszahlungen.....	177
3.7	Besteuerung von Altersvorsorgevermögen.....	178
3.7.1	Systematik der Besteuerung von Alterseinkünften .....	178
3.7.2	Besteuerung von klassischen Riester-Verträgen .....	179
3.7.2.1	Besteuerung in der Ansparphase.....	179
3.7.2.2	Besteuerung in der Auszahlungsphase.....	181
3.7.3	Besteuerung von Wohn-Riester-Verträgen .....	183
3.7.3.1	Wohnförderkonto als Bemessungsgrundlage .....	183
3.7.3.2	Außersteuerliche Veränderungen.....	185
3.7.3.2.1	Kapitalentnahmen von Eigenheimbeträgen .....	185
3.7.3.2.2	Geförderte Tilgungsleistungen.....	185
3.7.3.2.3	Zulagen.....	186
3.7.3.2.4	Fiktive Pauschalverzinsung.....	186
3.7.3.2.5	Rückführungs- bzw. Minderungs Zahlungen .....	187
3.7.3.3	Steuerliche Veränderungen.....	189
3.7.3.3.1	Laufende Besteuerung bis zum 85. Lebensjahr .....	189

3.7.3.3.2	Einmalige Sofort-Besteuerung (mit Überwachungszeitraum).....	189
3.7.3.3.3	Besteuerung bei Tod des Anlegers.....	190
3.8	Zweckbindung und schädliche Verwendung.....	192
3.8.1	Arten der Förderschädlichkeit.....	192
3.8.2	Schädliche Verwendung von Geldkapital nach § 93 EStG.....	193
3.8.2.1	Tatbestandsvoraussetzungen einer schädlichen Verwendung.....	193
3.8.2.1.1	Vorzeitige Auszahlung.....	193
3.8.2.1.2	Auszahlung nicht als lebenslange Leistung.....	195
3.8.2.1.3	Wohnsitzverlagerung.....	196
3.8.2.2	Rechtsfolgen einer schädlichen Verwendung.....	196
3.8.2.2.1	Rückzahlung der Förderung.....	196
3.8.2.2.2	Besteuerung.....	197
3.8.3	Fehlverwendung einer Wohnung nach § 92a EStG.....	198
3.8.3.1	Dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung.....	198
3.8.3.1.1	Tatbestandsvoraussetzungen im Überblick.....	198
3.8.3.1.2	Entfall der Selbstnutzung zu Wohnzwecken.....	199
3.8.3.1.3	Dauerhafter Entfall der Selbstnutzung.....	201
3.8.3.1.4	Pflicht zur dauerhaften Selbstnutzung.....	201
3.8.3.1.5	Anzeigespflicht des Anlegers.....	202
3.8.3.2	Befreiungstatbestände zur Vermeidung der Fehlverwendung.....	203
3.8.3.2.1	Reinvestition in eine andere selbstgenutzte Wohnung.....	203
3.8.3.2.2	Reinvestition in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag.....	204
3.8.3.2.3	Berufsbedingte Abwesenheit.....	204
3.8.3.2.4	Krankheits- und pflegebedingter Umzug.....	206
3.8.3.2.5	Übergang der Wohnung auf den Ehegatten.....	206
3.8.3.3	Rechtsfolgen einer Fehlverwendung.....	207
3.9	Zwischenfazit.....	210
<b>4</b>	<b>Würdigung der Wohn-Riester-Förderung aus Nutzersicht.....</b>	<b>213</b>
4.1	Einführender Überblick.....	213
4.2	Vermögenseffekt der nachgelagerten Besteuerung.....	216
4.2.1	Einordnung des Förderkonzepts.....	216
4.2.2	Bewertungsrelevante Effekte der Förderung.....	217
4.2.3	Theoretischer Bewertungsansatz.....	218

4.2.4	Fallbasierte Berechnung des Fördereffekts .....	221
4.2.4.1	Konstante Steuerbelastung .....	221
4.2.4.2	Sinkende Steuerbelastung .....	226
4.2.4.3	Steigende Steuerbelastung .....	228
4.2.5	Bewertung .....	230
4.3	Eigenheimrente als steuerpflichtiger Zufluss .....	231
4.3.1	Zuflussfiktion und reale Steuerpflicht .....	231
4.3.2	Steuerschuld und Liquiditätsrisiko .....	232
4.3.3	Ansatz einer kalkulatorischen Verzinsung .....	234
4.3.4	Bewertung .....	237
4.4	Wertbeitrag der Option zur Einmalbesteuerung .....	238
4.4.1	Theoretischer Bewertungsansatz .....	238
4.4.2	Berechnung des Vermögenseffektes .....	241
4.4.2.1	Einfluss der Dauer der Auszahlungsphase .....	241
4.4.2.2	Einfluss des Grenzsteuersatzes .....	244
4.4.3	Praktische Aspekte bei der Optionsausübung .....	246
4.4.4	Bewertung .....	248
4.5	Anwendbarkeit des Wohn-Riester-Konzepts .....	249
4.5.1	Immobilienseitige Verwendungsmöglichkeiten .....	249
4.5.2	Finanzierungsfunktion der Förderung .....	253
4.5.2.1	Eigenkapitalstärkung durch Entnahmemöglichkeit .....	253
4.5.2.2	Liquiditätsentlastung beim laufenden Kapiteldienst .....	256
4.5.2.2.1	Höhe der Förderung und Entlastungswirkung .....	256
4.5.2.2.2	Förderung von Tilgungsleistungen auch bei Umschuldungen .....	258
4.5.2.3	Getrennte Finanzierungsverträge bei gemeinschaftlichem Erwerb .....	259
4.5.3	Vererbbarkeit von gefördertem Immobilienvermögen .....	261
4.5.3.1	Übertragbarkeit von Eigenheimen .....	261
4.5.3.2	Vergleich zu geldbasiertem Altersvorsorgevermögen .....	263
4.5.4	Bewertung .....	266
4.6	Vermögensrisiko durch Förderschädlichkeit .....	266
4.6.1	Spannungsfeld der Zweckbindung .....	266
4.6.2	Flexibilität in Sondersituationen .....	267
4.6.2.1	Beurteilung der Befreiungstatbestände .....	267
4.6.2.2	Gestaltungsspielräume und Handlungsoptionen .....	270

4.6.2.2.1	Zielsetzungen einer aktiven Steuerung .....	270
4.6.2.2.2	Option des beruflich bedingten Umzuges .....	270
4.6.2.2.3	Option der Reinvestition in eine andere begünstigte Wohnung.....	272
4.6.2.2.4	Option der Reinvestition in einen Altersvorsorgevertrag .....	273
4.6.3	Vermögenseffekt einer Fehlverwendung.....	273
4.6.3.1	Belastung aus zusätzlicher Steuerzahlung .....	273
4.6.3.2	Vergleich zur Förderschädlichkeit nach § 93 EStG.....	275
4.6.3.3	Zwischenzeitliche Nutzung des Förderkapitals .....	281
4.6.4	Bewertung.....	284
4.7	Produktangebot und -attraktivität .....	284
4.7.1	Vorteilhaftigkeit als zentrale Herausforderung .....	284
4.7.2	Produktangebot.....	286
4.7.3	Bewertung.....	288
4.8	Bewertung der jüngsten Modifikation durch das AltvVerbG.....	288
4.8.1	Hintergrund.....	288
4.8.2	Wesentliche Inhalte .....	289
4.8.2.1	Überblick.....	289
4.8.2.2	Vereinfachungen bei der Entnahme von Eigenheimbeträgen.....	290
4.8.2.3	Möglichkeit der jederzeitigen Einmalbesteuerung .....	290
4.8.2.4	Einbeziehung des altersgerechten Umbaus in die Förderung.....	290
4.8.2.5	Flexibilisierung und Verlängerung des Reinvestitionszeitraums .....	291
4.8.2.6	Sonstige Änderungen.....	291
4.8.3	Bewertung.....	292
4.9	Zwischenfazit.....	294
<b>5</b>	<b>Integrierte Modellierung und Bewertung der Eigenheiminvestition.....</b>	<b>296</b>
5.1	Einführender Überblick .....	296
5.2	Aufbau des Untersuchungsmodells.....	297
5.2.1	Finanzmathematische Methodik.....	297
5.2.2	Ausgangssituation der Untersuchung .....	298
5.2.2.1	Zentrale Annahmen.....	298
5.2.2.1.1	Initialer Eigenheimerwerb als Referenz.....	298
5.2.2.1.2	Identische Konsumbudgets .....	299
5.2.2.1.3	Keine Wohnstatus-spezifischen Einflüsse .....	300



5.2.2.1.4	Vergleichbarkeit von Miet- und Kaufobjekt .....	301
5.2.2.2	Ebenen der Betrachtung .....	302
5.2.2.3	Integration der Wohn-Riester-Förderung .....	304
5.2.3	Abbildung der Vermögensebene .....	306
5.2.3.1	Gesamtvermögen .....	306
5.2.3.2	Immobilienvermögen .....	306
5.2.3.3	Finanzvermögen .....	308
5.2.4	Abbildung der Zahlungsebene .....	309
5.2.4.1	Konsumbudget .....	309
5.2.4.2	Einkommen .....	311
5.2.4.3	Steuern und Abgaben .....	312
5.2.4.3.1	Steuer auf Nicht-Kapitaleinkommen .....	312
5.2.4.3.2	Anpassungen des Steuertarifs an die Inflationsentwicklung .....	315
5.2.4.3.3	Steuer auf Kapitaleinkommen .....	316
5.2.4.3.4	Sozialversicherungsabgaben .....	317
5.2.4.4	Wohnkosten .....	318
5.2.4.5	Wohn-Riester-Förderung .....	320
5.2.4.6	Sparen und Entsparen .....	321
5.2.4.6.1	Exogene Vorgabe im Eigentumsfall .....	321
5.2.4.6.2	Sparen und Entsparen im Mietfall .....	322
5.2.4.6.2.1	Ausgleich der Wohnkostendifferenzen .....	322
5.2.4.6.2.2	Zusätzliche Kompensation der Wohn-Riester-Förderung .....	325
5.2.4.6.2.3	Differenzierung nach der Kapitalertragsstruktur .....	326
5.3	Kalibrierung der Modellparameter .....	330
5.3.1	Übersicht und Strukturierung .....	330
5.3.2	Fallgruppenspezifische Parameter .....	332
5.3.2.1	Bildung von Fallgruppen .....	332
5.3.2.2	Ausgestaltung der Fallgruppen .....	334
5.3.3	Allgemeine Parameter .....	338
5.3.3.1	Biographische Parameter .....	338
5.3.3.2	Objekt- und finanzierungsbezogene Parameter .....	339
5.3.3.3	Systembezogene Parameter .....	340
5.3.4	Plausibilisierung der Fallgestaltungen .....	344
5.4	Ergebnisse im Basisszenario .....	346

5.4.1	Vorbemerkungen .....	346
5.4.2	Fallgruppe A – Städtische Kleinfamilie .....	346
5.4.2.1	Ohne Förderung .....	346
5.4.2.1.1	Vermögensebene .....	346
5.4.2.1.2	Zahlungsstromebene.....	349
5.4.2.2	Mit Wohn-Riester-Förderung .....	353
5.4.2.2.1	Vermögensebene .....	353
5.4.2.2.2	Zahlungsstromebene.....	360
5.4.3	Fallgruppe B – Ländliche Großfamilie.....	362
5.4.3.1	Ohne Förderung .....	362
5.4.3.2	Mit Wohn-Riester-Förderung .....	365
5.4.4	Fallgruppe C – Urbaner Single.....	368
5.4.4.1	Ohne Förderung .....	368
5.4.4.2	Mit Wohn-Riester-Förderung .....	370
5.5	Ergebnisse bei Änderungen des Basisszenarios .....	373
5.5.1	Vorbemerkungen .....	373
5.5.2	Erwerbskosten .....	374
5.5.3	Miet- und Eigenheimwertentwicklung .....	378
5.5.3.1	Miettrend.....	378
5.5.3.2	Eigenheimrendite .....	381
5.5.3.3	Gleichlaufende Parameterveränderung .....	385
5.5.4	Kapitalanlagerendite .....	387
5.5.5	Darlehenszins.....	390
5.5.6	Inflation .....	393
5.5.6.1	Veränderung vor Immobilienerwerb (t=0).....	393
5.5.6.2	Veränderung nach Immobilienerwerb .....	396
5.5.7	Sparverhalten .....	397
5.5.8	Gebäudeabnutzung und Instandhaltung.....	402
5.5.8.1	Abnutzungsquote .....	402
5.5.8.2	Instandhaltung und Wohnpräferenz.....	404
5.5.9	Wohn-Riester-spezifische Parameter .....	407
5.5.9.1	Einkommensniveau.....	407
5.5.9.2	Besteuerungsoptionen .....	411
5.5.9.3	Altersvorsorgebeiträge.....	413

5.6	Synopse und Interpretation der Ergebnisse.....	415
5.6.1	Basisszenario .....	415
5.6.2	Sensitivitäten .....	419
5.7	Grenzen und Schwächen der Analyse.....	426
5.7.1	Überblick .....	426
5.7.2	Investitionsmodell als Untersuchungsansatz .....	426
5.7.3	Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Wohnalternativen.....	427
5.7.4	Wohnstatus-spezifisches Verhalten.....	428
5.7.5	Umgang mit Unsicherheit.....	429
5.7.6	Mietalternative ohne Riester-Förderung.....	430
5.8	Zwischenfazit.....	431
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>432</b>
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>437</b>
	<b>Rechtsquellenverzeichnis.....</b>	<b>459</b>