

Schönemann, Kristin; Dietrich, Maik

**Working Paper**

## Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmemodell: Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?

arqus Discussion Paper, No. 45

**Provided in Cooperation with:**

arqus - Working Group in Quantitative Tax Research

*Suggested Citation:* Schönemann, Kristin; Dietrich, Maik (2008) : Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmemodell: Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?, arqus Discussion Paper, No. 45, Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre (arqus), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/30854>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

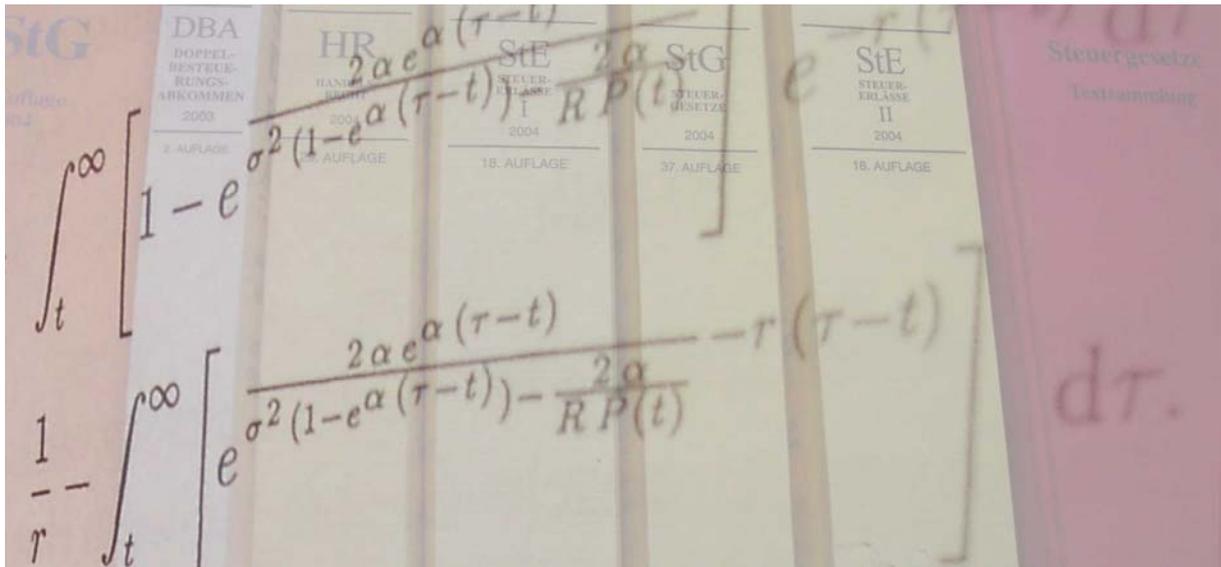
*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

arqus

## Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre

www.arqus.info



Diskussionsbeitrag Nr. 45

**Kristin Schönemann**  
**Maik Dietrich**

Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmemodell – Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?

Juni 2008

arqus Diskussionsbeiträge zur Quantitativen Steuerlehre  
arqus Discussion Papers in Quantitative Tax Research  
ISSN 1861-8944

## **Reform of the Riester-pension – Which legal status improves the integration of the self-used residential property within the private retirement provision?**

### **Abstract**

The accumulated capital within the state-supported and deferred taxed Riester-contract could be used for buying a self-used residential property. In the course of the modernization of the withdrawal model (“Eigenheimrentenmodell”) within the Riester-pension the flexibility of withdrawal requirements and repatriation has been increased. The essential question for the investor is, if the Riester-capital is a relevant opportunity for equity or debt as well as if it is an improvement compared to the present withdrawal model (“Zwischenentnahmmodell”).

**Keywords:** Riester-pension, private retirement provisions, self-used residential property

## **Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmmodell – Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?**

### **Abstract**

Das in dem staatlich geförderten und nachgelagert besteuerten Riester-Vertrag angesparte Kapital kann zum Erwerb einer eigengenutzten Wohnimmobilie eingesetzt werden. Im Zuge des Eigenheimrentengesetzes wurden die Bedingungen der Entnahme und Rückführung von Riester-Kapital flexibler gestaltet. Für den Anleger stellt sich somit die Frage, ob das modernisierte Entnahmmodell - Eigenheimrentenmodell - eine sinnvolle Alternative zu Eigen- bzw. Fremdkapital sowie eine Verbesserung zum Zwischenentnahmmodell darstellt.

**Stichworte:** Riester-Rente, private Altersvorsorge, Eigenheimrentenmodell, Zwischenentnahmmodell, Wohneigentum

# **Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmemodell – Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?**

Kristin Schönemann und Maik Dietrich

## **I. Einführung und Zielsetzung der Analyse**

Seit Ihrer Einführung wurde die Riester-Rente dafür kritisiert, dass sie dem Erwerb von Wohneigentum im Wege steht, obwohl mietfreies Wohnen in der eigenen Immobilie die „Rentenlücke“ ebenso gut schließen kann wie eine private Zusatzrente. Schließlich wurde das Zwischenentnahmemodell auf Druck der deutschen Wirtschaft, insbesondere der Immobilienverbände, als Bestandteil der Altersvorsorge in die gesetzlichen Regelungen integriert.<sup>1</sup> Dieses Modell wurde jedoch in der Literatur als unzureichend beurteilt, da das angesparte Riester-Kapital nur in begrenztem Umfang und nicht als „echtes“ Eigenkapital eingesetzt werden konnte und sich der Steuerpflichtige somit lediglich selbst ein zinsloses Darlehen gewährte.<sup>2</sup> Mit dem Regierungsentwurf vom 8. April 2008 zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz) reagiert die Regierung und entwickelt das Zwischenentnahmemodell zum Eigenheimrentenmodell weiter.

Inwieweit dieses Modell eine tatsächliche Verbesserung hinsichtlich der Integration der eigengenutzten Wohnimmobilie in die private Altersvorsorge darstellt, soll im nachfolgenden Beitrag detaillierter analysiert werden. Zunächst werden die grundlegenden steuerrechtlichen Veränderungen der Entnahmemöglichkeit im Vergleich zu den bisherigen Regelungen erläutert (Abschnitt II). Für den anschließenden Vorteilhaftigkeitsvergleich des Eigenheimrentenmodells sowohl in Bezug auf das Zwischenentnahmemodell als auch im Hinblick auf die Verwendung von Fremdkapital bzw. Eigenkapital (Abschnitt IV) werden in Abschnitt III die Annahmen der formalen Analyse erläutert. In Abschnitt V erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse dieses Beitrags.

---

<sup>1</sup> Voigtländer, Wirtschaftsdienst 2004, 779.

<sup>2</sup> Eeckhoff/Voigtländer/Arentz/Rauen/Thiener, Kapitalanlage in Immobilien- Vermögensbildung, allgemeine Risikoversorge, Altersvorsorge, Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., abrufbar unter: [http://www.bvbaustoffe.de/webseite/upload/81\\_file.pdf](http://www.bvbaustoffe.de/webseite/upload/81_file.pdf).

## II. Steuerrechtliche Veränderungen ab Veranlagungszeitraum 2008

Im Hinblick auf eine verbesserte Einbeziehung des Wohneigentums in die staatlich geförderte Altersvorsorge soll ab dem Veranlagungszeitraum 2008 das **Zwischenentnahmemodell** durch das **Eigenheimrentenmodell** ersetzt werden. Durch die Modernisierung des Entnahmемodells erhofft sich die Regierung eine Erhöhung der Akzeptanz und der Attraktivität der privaten Altersvorsorge.<sup>3</sup> Das Zwischenentnahmемodell wird ab 2008 ohne Folgen für die Steuerpflichtigen durch das Eigenheimrentenmodell ersetzt, da es auf Grund der geringen Sparvolumina innerhalb der Riester-Verträge bis dato zu keiner Inanspruchnahme des Zwischenentnahmемodells kam.<sup>4</sup> Die weitgehenden Neuerungen des Eigenheimrentenmodells umfassen nicht nur die Anerkennung von zusätzlichen Formen der Beitragszahlung und die erweiterten Verwendungsmöglichkeiten des angesparten Altersvorsorge-Kapitals, sondern auch den Wegfall der Entnahmebeschränkungen und die Flexibilisierung der Rückzahlungsmodalitäten. Im Folgenden werden einzelne relevante Merkmale des Eigenheimrentenmodells dem Zwischenentnahmемodell gegenübergestellt.

Während beim Zwischenentnahmемodell ausschließlich Beitragszahlungen auf den zertifizierten Altersvorsorgevertrag gefördert wurden, werden nun neben den gewöhnlichen Beitragszahlungen auch die bis zum Beginn der Auszahlungsphase erbrachten Tilgungsleistungen steuerlich begünstigt (§ 82 Abs. 1 Satz 1 EStG-neu). Unter dem Begriff Tilgungsleistungen werden sowohl die kontinuierliche Reduzierung der Darlehensschuld als auch die separate Besparung eines zertifizierten Vertrags mit dem Ziel einer späteren Entschuldung der selbstgenutzten Wohnimmobilie subsumiert. Die Anerkennung der Tilgungsleistungen erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zugrunde liegende Darlehen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Immobilie aufgenommen wurde und zur eigenen wohnwirtschaftlichen Nutzung i.S.d. § 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG-neu dient. Sind die Voraussetzungen erfüllt, werden die Tilgungsleistungen als Altersvorsorgebeiträge anerkannt und staatlich gefördert. Die auf die Tilgungsleistung gewährten Zulagen bzw. Steuererstattungen werden als Sondertilgung des Fremdkapitals eingesetzt.<sup>5</sup>

Der Steuerpflichtige ist im Gegensatz zum Zwischenentnahmемodell ebenfalls dazu berechtigt, sein angespartes Riester-Kapital nicht nur für die Anschaffung bzw. Herstellung einer eigengenutzten Wohnimmobilie zu nutzen, sondern auch zur Entschuldung der

---

<sup>3</sup> Regierungsentwurf zum Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz) vom 08.04.2008, S. 1.

<sup>4</sup> Kracht, FTD vom 06.03.2008, S. 24.

<sup>5</sup> Ohne Verfasser, NWB 2008, 1394.

Wohnimmobilie zu Beginn der Rentenphase oder zur Anschaffung von Geschäftsanteilen an einer Genossenschaft<sup>6</sup> für eine eigengenutzte Genossenschaftswohnung (§ 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 EStG-neu).

Anstelle der begrenzten Entnahme von mindestens 10.000 € bis maximal 50.000 € des bereits angesparten Riester-Kapitals kann der Steuerpflichtige beim Eigenheimrentenmodell bis zu 100 Prozent seines angesparten Kapitals entnehmen. Dies gilt auch für bereits bestehende Riester-Verträge.

Mit der Modernisierung des Entnahmемodells entfällt ebenfalls die Verpflichtung zur kontinuierlichen Rückzahlung des Entnahmebetrags in monatlich gleichbleibenden Raten, beginnend nach zwei tilgungsfreien Jahren bis spätestens zum 65. Lebensjahr. Im Ergebnis konnte der Steuerpflichtige bei Inanspruchnahme des Zwischenentnahmемodells sein angespartes Altersvorsorgekapital nur zeitlich befristet nutzen. Durch die Einführung des Eigenheimrentenmodells ist es dem Steuerpflichtigen freigestellt, ob er eine Rückzahlung des Entnahmebetrages oder eine dauernde Einbringung des Kapitals in die Immobilie vorzieht. Das entnommene Riester-Kapital wird auf dem **Wohnförderkonto** erfasst und während der Ansparphase jährlich mit einem Zinssatz von 2 Prozent aufgezinst (§ 92a Abs. 2 EStG-neu). In der Rentenphase wird auf eine weitere Verzinsung des Wohnförderkontos verzichtet. Es bleibt zu bemerken, dass die Verzinsung des Betrags auf dem Wohnförderkonto keine Nutzenwertbesteuerung in Form eines fiktiven Mietvorteils darstellt. Die Erfassung und Aufzinsung der Entnahmebeträge gewährleistet lediglich die adäquate Versteuerung des tatsächlich in die Immobilie investierten Riester-Kapitals inklusive der staatlichen Förderung. Auf dem Wohnförderkonto werden neben dem Entnahmebetrag auch sämtliche Tilgungsleistungen i.S.d. § 82 Abs. 1 Satz 1 EStG-neu nebst staatlicher Förderung aufgezeichnet.

Das Wohnförderkonto bildet somit die Bemessungsgrundlage für die spätere nachgelagerte Besteuerung. Eine Verminderung des Wohnförderkontos kann auf Grund von freiwilligen Zahlungen des Steuerpflichtigen erfolgen. Diese Zahlungen sind mit den Rückzahlungsbeträgen des Zwischenentnahmемodells vergleichbar und stellen keine Beiträge i.S.d. § 82 Abs. 1 EStG-neu dar, so dass keine erneute staatlich Förderung begründet wird (§ 82 Abs. 4 Nr. 4 EStG-neu). Zudem reduziert sich das Wohnförderkonto durch den Verminderungsbetrag (§ 92a Abs. 2 Satz 5 EStG-neu). Der **Verminderungsbetrag** ist der Betrag, welcher der nachgelagerten Besteuerung zugrunde gelegt wird, wenn von einer gleichmäßigen Verteilung des aufgezinster Wohnförderkontos über einen Zeitraum von 17

---

<sup>6</sup> Die Genossenschaft muss in einem Genossenschaftsregister eingetragen sein (§ 92a Abs. 1 Satz 1 EStG-neu).

bis 23 Jahren ausgegangen wird. Dieser Betrag ist dann mit dem individuellen Grenzsteuersatz in der Rentenphase zu versteuern (§ 22 Nr. 5 Satz 4 EStG-neu). Abhängig vom Beginn der Auszahlungsphase zwischen dem 62. und 68. Lebensjahr erfolgt stets eine vollständige Besteuerung des Wohnförderkontos bis zum 85. Lebensjahr. Neben der jährlichen Versteuerung des Wohnförderkontos steht dem Steuerpflichtigen die Option einer vollständigen Begleichung der Steuerschuld im Zeitpunkt des Renteneintritts offen. Bei der Sofortbesteuerung werden lediglich 70 Prozent des auf dem Wohnförderkonto erfassten Betrags mit dem individuellen Grenzsteuersatz in der Rentenphase versteuert. Die Inanspruchnahme der begünstigten Besteuerung setzt jedoch eine weitere Nutzung der geförderten Wohnimmobilie zur Altersvorsorge für die nächsten 20 Jahre voraus (§ 92a Abs. 2 Satz 6 EStG-neu).

Darüber hinaus wurde bei der Integration des Eigenheimrentenmodells der Begriff **Auflösungsbetrag** eingeführt (§ 92a Abs. 3 Satz 5 EStG-neu). Der **Auflösungsbetrag** wird bei schädlicher Verwendung, d.h. wenn die Immobilie nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken dient, fällig. Der noch unbesteuerte Betrag auf dem Wohnförderkonto wird im Zeitpunkt der schädlichen Verwendung der nachgelagerten Besteuerung zugeführt.

Weitere Änderungen der Riester-Rente werden vernachlässigt, da diese für die nachfolgende Analyse nicht relevant sind.

### **III. Annahmen zur Analyse des Eigenheimrentenmodells**

Das **Zwischenentnahmemodell** sowie das **Eigenheimrentenmodell** ermöglichen dem Steuerpflichtigen Bestandteile der klassischen Immobilienfinanzierung durch die Verwendung des angesparten Riester-Kapitals vollständig oder teilweise zu ersetzen. Als Finanzierungsbestandteile stehen dem Steuerpflichtigen typischerweise zum einen die Aufnahme von **Fremdkapital** und zum anderen die Verwendung von **Eigenkapital** zur Verfügung.

Im Beitrag Dietrich/Kiesewetter/Schönemann<sup>7</sup> wurde bereits eine ausführliche Vorteilhaftigkeitsanalyse des Zwischenentnahmемodells vorgenommen. Im Ergebnis konnte hinsichtlich der Entscheidung, ob die Verwendung von Eigenkapital oder die Inanspruchnahme des Riester-Kapitals empfehlenswert ist, unter Berücksichtigung der Abgeltungsteuer lediglich eine Aussage über die Vorteilhaftigkeit in Abhängigkeit von der Tilgungsdauer getroffen werden. Es wird im vorgenannten Beitrag gezeigt, dass bei relativ kurzen Tilgungsperioden das Riester-Kapital zur Immobilienfinanzierung eingesetzt werden

---

<sup>7</sup> Dietrich/Kiesewetter/Schönemann, Teil II, FB 2008, erscheint im II. Halbjahr 2008.

sollte. Steht für die Tilgung des Zwischenentnahmebetrags ein längerer Zeitraum zur Verfügung, ist die Verwendung des vorhandenen Eigenkapitals zu empfehlen.

Die Untersuchung in Bezug auf die Fremdfinanzierung zeigt, dass die Zwischenentnahme von Riester-Kapital gegenüber der Verwendung von Fremdkapital stets vorteilhaft ist. Als Entscheidungsregel kristallisierte sich heraus, dass stets die steuerlich benachteiligte Alternative als Bestandteil der Finanzierungsstrategie einzusetzen ist.

Das Zwischenentnahmemodell wird als Richtwert in die nachfolgenden Untersuchungen integriert. In den nachfolgenden Abschnitten wird thematisiert, inwieweit das Eigenheimrentenmodell eine unter steuerplanerischen Aspekten lohnende Alternative gegenüber der Verwendung von Fremd- bzw. Eigenkapital sowie eine Verbesserung zum Zwischenentnahmemodell darstellt.<sup>8</sup>

Als Basis für die anschließenden Untersuchungen bezüglich der Vorteilhaftigkeit des Eigenheimrentenmodells wird auf die Annahmen des Beitrages von Dietrich/Kiesewetter/Schönemann zurückgegriffen. Das Eigenkapital steht dem Steuerpflichtigen in Form einer Zinsanlage zur Verfügung. Die Zulagenhöhe und der Grenzsteuersatz in der Anspar- bzw. Rentenphase gelten als im Zeitablauf konstant. Auf Grund des betrachteten Einkommensbereichs erfolgt keine Berücksichtigung des Rechengrenzsteuersatzes. Es wird die Rechtslage ab 2009 untersucht.

Als Ausgangspunkt der Kalkulationen dient ein unbeschränkt Steuerpflichtiger, der in  $(\lambda + 2)$  Jahren<sup>9</sup> in die Rentenphase eintritt. Der Eintritt in die Rentenphase erfolgt im Zeitpunkt  $\tau$  mit 62 Jahren.<sup>10</sup> Bis zum Investitionszeitpunkt in  $t_1 = \tau - (\lambda + 2)$  hat der Steuerpflichtige einen Betrag  $E$  in Höhe von 50.000 €<sup>11</sup> im Riester-Vertrag bzw. in der Zinsanlage angespart. In den Berechnungen wird ein einheitlicher Soll- und Habenzinssatz von 5 Prozent unterstellt. Des Weiteren wird bei der Zinsanlage bzw. der Riester-Anlage generell von einer Verrentung des Endvermögens im Zeitpunkt des Renteneintritts ausgegangen.

---

<sup>8</sup> Vgl. dazu auch die Beiträge von Knoll, StuW 2001, 363; Knoll, FR 2001, 775; Dorenkamp, StuW 2001, 267.

<sup>9</sup> In der formalen Darstellung wird auf Grund der Berücksichtigung der zwei tilgungsfreien Jahre bei der Alternative der Zwischenentnahme die Notation  $\lambda + 2$  verwendet, um die Laufzeit bis zum Renteneintritt zu modellieren.

<sup>10</sup> Die Besteuerung des Wohnförderkontos beginnt frühestens mit dem 62. Lebensjahr.

<sup>11</sup> Auf Grund des Einbezugs des Zwischenentnahmемodells wird der betrachtete Entnahmebetrag an diese Höchstgrenze angepasst.

#### IV. Vorteilhaftigkeitsanalyse des Eigenheimrentenmodells

##### 1. Vorteilhaftigkeit der Substitution von Eigenkapital durch Riester-Kapital

###### a) Nettoendvermögen

In diesem Abschnitt wird zunächst untersucht, ob die **Entnahme des Riester-Kapitals** zur Finanzierung eines Immobilienerwerbs der Verwendung von **Eigenkapital** vorzuziehen ist. Der Steuerpflichtige hat keinen Zugang zu Fremdkapital bzw. verfügt nicht über laufende liquide Mittel während der Ansparphase. Als Eigenkapitalanlage dient die Zinsanlage. Als Zielkriterium wird das erzielte Nettoendvermögen<sup>12</sup> in  $\tau$ , dem Beginn der Rentenphase, verwendet. Dem Steuerpflichtigen stehen im Zeitpunkt  $t_1$  zwei Handlungsalternativen bezüglich der Finanzierung der Wohnimmobilie zur Verfügung. Zum einen kann der Steuerpflichtige die Zinsanlage für den Immobilienkauf einsetzen und dabei das Riester-Kapital unangetastet bestehen lassen. Zum anderen kann das angesparte Riester-Kapital zum Immobilienerwerb verwendet werden.

Bei einer Nutzung der Zinsanlage für die Finanzierung des Wohneigentums (**Eigenkapitalfinanzierung**) verbleibt das vorhandene Riester-Kapital in Höhe von  $E$  in dem Riester-Vertrag und wächst unabhängig vom Entnahmemodell bis zum Beginn der Rentenphase in  $\lambda + 2$  Jahren mit dem Bruttozinssatz  $r$ . Das Riester-Vermögen wird in der Rentenphase mit dem entsprechenden Grenzsteuersatz  $s_R$  nachgelagert besteuert, so dass sich das Nettoendvermögen  $W_{ts}^{oEnt}$  ausschließlich aus der aufgezinnten Riester-Anlage ergibt:<sup>13</sup>

$$W_{ts}^{oEnt} = (1 - s_R) \underbrace{E(1+r)^{\lambda+2}}_{\text{Entwicklung der Riester-Anlage}} \quad (1)$$

Alternativ kann der Steuerpflichtige die Zinsanlage bestehen lassen und das benötigte Kapital zur Immobilienfinanzierung aus seinem Riester-Vertrag entnehmen. Bei Anwendung des **Zwischenentnahmemodells** muss der Entnahmebetrag  $E$  nach zwei tilgungsfreien Jahren in gleichbleibenden Raten von  $E/\lambda$  vollständig bis zum Rentenbeginn in  $\tau$  zurückführt sein. Die ab dem dritten Jahr zurückgezählten Raten  $E/\lambda$  verzinsen sich im Riester-Vertrag mit dem Bruttozinssatz  $r$  bis zum Rentenbeginn und werden mit dem Grenzsteuersatz in der Rentenphase  $s_R$  nachgelagert besteuert. Das für die Rückzahlungen notwendige Kapital

<sup>12</sup> Vgl. zum Nettoendvermögen als Vergleichskriterium Kiesewetter, FB 2002,101 und Dietrich/Kiesewetter/Schönemann, Teil I, FB 2008, erscheint im II. Halbjahr 2008. In das Nettoendvermögen wird der Wert der Immobilie nicht integriert, da immer dieselbe Immobilieninvestition vorgenommen werden soll und sich somit dieser Wert beim Vergleich der Alternativen herauszukürzen würde.

<sup>13</sup> Vgl. Knoll, StuW 2001, 364.

stammt aus der Zinsanlage und verringert somit kontinuierlich die Sparsubstanz innerhalb der Zinsanlage. Die laufenden Erträge der Zinsanlage werden direkt bei ihrer Entstehung versteuert und unterliegen dem Abgeltungsteuersatz<sup>14</sup>  $s_{AB}^A$  von maximal 25 Prozent (§ 32d Abs. 1 EStG-neu). Im Gegensatz zur Riester-Anlage wächst die Zinsanlage nur mit dem Nettozinssatz  $r(1-s_{AB}^A)$ . Der in der Zinsanlage verbleibende Betrag wird zu Beginn der Rentenphase in eine Rentenversicherung überführt und in Höhe des Ertragsanteils  $\varepsilon$  versteuert. Das Nettoendvermögen bei Inanspruchnahme des Zwischenentnahmемodell wird mit nachfolgender Gleichung ermittelt:

$$W_{ts}^{Ent,ZE} = (1-s_R) \underbrace{\frac{E(1+r)^\lambda - 1}{\lambda r}}_{\text{in den Riester-Vertrag zurückgeführtes Kapital}} + (1-\varepsilon s_R) \left[ \underbrace{E(1+r(1-s_{AB}^A))^{\lambda+2}}_{\text{Verzinsung der Sparanlage}} - \underbrace{\frac{E(1+r(1-s_{AB}^A))^\lambda - 1}{\lambda r(1-s_{AB}^A)}}_{\text{Verringerung der Sparanlage durch die Rückführung in den Riester-Vertrag}} \right] \quad (2)$$

Es bleibt jedoch zu beachten, dass Steuerpflichtige mit einem geringeren Grenzsteuersatz als 25 Prozent eine Veranlagung der Zinserträge beantragen können (§ 32d Abs. 6 EStG-neu). Der Abgeltungsteuersatz wird somit definiert als:

$$s_{AB}^A = \min \{s_A; 0,25\} \quad (3)$$

Entnimmt der Steuerpflichtige sein angespartes Riester-Kapital  $E$  zu den Bedingungen des **Eigenheimrentenmodells**, entfällt die Verpflichtung zur Rückzahlung des Entnahmebetrags. Stattdessen wird der Entnahmebetrag in Höhe von  $E$  auf dem Wohnförderkonto vermerkt und bis zum Eintritt in die Rentenphase in  $\tau$  mit einem Zinssatz von 2 Prozent p.a. verzinst (§ 92a Abs. 2 EStG-neu). Das Endvermögen  $E(1,02)^{\lambda+2}$  des Wohnförderkontos wird für die nachgelagerte Besteuerung mit dem Grenzsteuersatz der Rentenphase gleichmäßig auf  $\delta$  Jahre bis zum 85. Lebensjahr verteilt. Dies bedeutet, dass der Barwert der Steuerzahlungen bezüglich des Wohnförderkontos  $S_{ts}^{WFK}$  zum Zeitpunkt  $\tau$  wie folgt berechnet werden kann:

$$S_{ts}^{WFK} = \sum_{t=1}^{\delta} s_R \frac{E(1,02)^{\lambda+2}}{\delta} \frac{1}{(1+r(1-s_{AB}^A))^t} \quad (4)$$

Da die Steuerzahlung aus dem Privatvermögen des Steuerpflichtigen getätigt wird, sind die jeweiligen Beträge mit dem Nettozinssatz  $r(1-s_{AB}^A)$  zu diskontieren. Zur Vereinfachung der

<sup>14</sup> Vgl. zur Abgeltungsteuer exemplarisch Behrens, BB 2007, 1025; Dausend/Schmitt, FB 2007, 287; Homburg, DStR 2007, 686; Watrin/Benhof, DB 2007, 233; Oho/Hagen/Lenz, DB 2007, 1322; Ravenstein, StuB 2007, 343; Rädler, DB 2007, 988.

Berechnung der Steuerschuld kann an Stelle des Summenoperators der Barwertfaktor  $BWF(\delta)_{ER}$ <sup>15</sup> verwendet werden. Dazu ist der Summenoperator wie folgt umzuformen:<sup>16</sup>

$$\begin{aligned}
 S_{ts}^{WFK} &= \sum_{t=1}^{\delta} s_R \frac{E(1,02)^{\lambda+2}}{\delta} \frac{1}{(1+r(1-s_{AB}^A))^t} \\
 &= s_R \frac{E(1,02)^{\lambda+2}}{\delta} \sum_{t=1}^{\delta} \frac{1}{(1+r(1-s_{AB}^A))^t} \\
 &= s_R E(1,02)^{\lambda+2} \frac{(1+r(1-s_{AB}^A))^{\delta} - 1}{\delta r(1-s_{AB}^A)(1+r(1-s_{AB}^A))^{\delta}}
 \end{aligned} \tag{5}$$

Im Anschluss wird der Barwertfaktor wie folgt definiert:

$$BWF(\delta)_{ER} = \frac{(1+r(1-s_{AB}^A))^{\delta} - 1}{\delta r(1-s_{AB}^A)(1+r(1-s_{AB}^A))^{\delta}} \tag{6}$$

Die auf dem Wohnförderkonto lastende Steuerschuld bestimmt sich somit nach:

$$S_{ts}^{WFK} = s_R BWF(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2} \tag{7}$$

Da annahmegemäß der Renteneintritt mit 62 Jahren erfolgt, wird das Wohnförderkonto bis zum 85. Lebensjahr somit über 23 Jahren gleichmäßig aufgelöst. Der Barwertfaktor beträgt für diese Laufzeit  $BWF(\delta = 23)_{ER} = 0,6622$ .

Der Steuerpflichtige hat neben der laufenden Besteuerung des Wohnförderkontos ebenfalls die Wahl zu einer einmaligen Besteuerung in Höhe von 70 Prozent der auf dem Wohnförderkonto erfassten Beträge. Diese Begünstigung kann ebenfalls als ein Barwert der Steuerschuld aufgefasst werden und entspricht in etwa dem Barwertfaktor bei einer kontinuierlichen Besteuerung über eine Laufzeit von 20 Jahren ( $BWF(\delta = 20)_{ER} = 0,6948$ ). Bei einer Laufzeit von lediglich 19 Jahren beträgt der Barwertfaktor bereits  $BWF(\delta = 19)_{ER} = 0,7062$  und ist somit größer als der Barwert von 0,7 bei der begünstigten Einmalbesteuerung. Folglich sollte ein Steuerpflichtiger, der ein Einkommen außerhalb der Progressionszone bezieht, die laufende Besteuerung des Wohnförderkontos wählen, wenn der Barwert der Steuerschuld kleiner als bei der Sofortbesteuerung zu Beginn der Rentenphase ist. Die Vorteilhaftigkeit der begünstigten Einmalbesteuerung im Vergleich zur laufenden Besteuerung lässt sich für Steuerpflichtige innerhalb der Progressionszonen jedoch nicht eindeutig bestimmen und ist vom Einzelfall abhängig. Die beiden Effekte, die bei der

<sup>15</sup> In Abhängigkeit von dem Alter bei Eintritt in die Rentenphase beträgt die Laufzeit zwischen 17 und 23 Jahren.

<sup>16</sup> Kruschwitz, Investitionsrechnung, 11. Auflage 2007, S. 75.

Beurteilung gegeneinander abgewogen werden müssen, sind zum einen der eventuell auftretende Steuerbarwertvorteil bei begünstigter Einmalbesteuerung sowie der negative Progressionseffekt der bei Einmalbesteuerung größer als bei laufender Besteuerung ist.

Auf Grund der fehlenden Rückzahlungsverpflichtung des Entnahmebetrags steht dem Steuerpflichtigen die vorhandene Zinsanlage nun zur freien Verfügung. Der Steuerpflichtige kann I. die Zinsanlage fortführen, so dass der Betrag  $E$  bis zum Rentenbeginn über  $(\lambda + 2)$  Jahre mit dem Nettozinssatz  $r(1 - s_{AB}^A)$  wächst und es zu nachstehendem Nettoendvermögen bei Renteneintritt kommt:

$${}^I W_{ts}^{Ent;ER} = (1 - \varepsilon s_R) \underbrace{E \left( 1 + r(1 - s_{AB}^A) \right)^{\lambda+2}}_{\text{Entwicklung der Zinsanlage}} - s_R \underbrace{BWF(\delta)_{ER} E (1, 02)^{\lambda+2}}_{\text{Barwert der Steuerschuld auf das Entnahmekapital}} \quad (8)$$

Des Weiteren kann der Steuerpflichtige II. die Zinsanlage in Höhe von  $E$  zur sofortigen Rückführung des Entnahmebetrags verwenden. Dieser Fall entspricht der vollständigen Eigenfinanzierung, da die Rückzahlung des Entnahmebetrags eine logische Sekunde nach der getätigten Entnahme erfolgt und somit faktisch die Zinsanlage für die Finanzierung eingesetzt wird. Auf Grund der sofortigen Rückzahlung des Entnahmebetrags wird das Wohnförderkonto vollständig zurückgeführt. Das zurückgeführte Kapital löst keine erneute staatliche Förderung aus, verzinst sich jedoch innerhalb des Riester-Vertrags mit der Bruttorendite  $r$  und wird in der Rentenphase der nachgelagerten Besteuerung zugeführt. Diese Alternative kann formal wie folgt dargestellt werden:

$${}^{II} W_{ts}^{Ent;ER} = (1 - s_R) \underbrace{E (1 + r)^{\lambda+2}}_{\text{Entwicklung der Riester-Anlage}} \quad (9)$$

Denkbar wäre ebenfalls, dass III. der Steuerpflichtige die Zinsanlage vollständig im Zeitpunkt  $t_1$  in den Riester-Vertrag überführt. In Folge dieser einmaligen Überführung des gesamten Betrags  $E$  kommt es zu einer Übersparung des Riester-Vertrags und der Steuerpflichtige verzichtet, im Vergleich zu einer kontinuierlichen Umschichtung, auf die fortlaufende Gewährung der staatlichen Förderungen  $Förd_t$ . Vielmehr wird der Betrag  $E$  in einen förderfähigen Anteil  $Z_t$  in Höhe des maximalen Eigenbeitrags und einen förderunfähigen Teil  $E - Z_t$  zerlegt. Der übersparte Teil wird analog zu einer Rentenversicherung behandelt, d.h. das Vermögen wächst wie der förderfähige Betrag  $Z_t$  über die gesamte Laufzeit bis  $\tau$  mit der Bruttorendite  $r$ . Das Endvermögen des förderfähigen Anteils wird vollständig und das Endvermögen des übersparten Anteils in Höhe des Ertragsanteils  $\varepsilon$  nachgelagert versteuert. Bei dieser Alternative wird der Entnahmebetrag nicht zurückgeführt, so dass das

entnommene Riester-Kapital in Höhe von  $E$  auf dem Wohnförderkonto erfasst bleibt und mit 2 Prozent bis zum Rentenbeginn in  $\tau$  verzinst wird. Das Nettoendvermögen der Variante III  $W_{ts}^{Ent;ER}$  stellt sich wie folgt dar:

$$\begin{aligned}
 W_{ts}^{Ent;ER} = & \underbrace{(1-s_R) (Z_t + Förd_t)(1+r)^{\lambda+2}}_{\text{Entwicklung des förderfähigen Anteils}} + \underbrace{(1-\varepsilon s_R) (E - Z_t)(1+r)^{\lambda+2}}_{\text{Entwicklung der Übersparung}} \\
 & - \underbrace{s_R \text{ BWF}(\delta)_{ER} E (1,02)^{\lambda+2}}_{\substack{\text{Barwert der Steuerschuld} \\ \text{auf das Entnahmekapital}}}
 \end{aligned} \tag{10}$$

Die staatliche Förderung kann mit nachfolgender Gleichung berechnet werden:

$$Förd_t = \max \left\{ \underbrace{\min \left\{ Zu_t; Zu_t \frac{Z_t}{0,04I} \right\}}_{\text{Zulagenanspruch}}; \underbrace{\min \left\{ (Z_t + Zu_t) s_A; 2.100 s_A \right\}}_{\text{Steuererstattungsanspruch}} \right\} \tag{11}$$

Der Zulagen- bzw. Steuererstattungsanspruch wird auf der Grundlage des zu versteuernden Einkommens  $I$  berechnet. Die maximale Zulage  $Zu_t$  wird lediglich bei einem jährlichen Sparbetrag von 4 Prozent des rentenversicherungspflichtigen Bruttoeinkommens gewährt.

Als IV. Alternative kann der Steuerpflichtige die Zinsanlage sukzessive bis zur Höhe des maximal förderfähigen Eigenbetrages  $Z_t$  auflösen und somit kontinuierlich die staatliche Förderung  $Förd_t$  in Form einer Zulage oder Steuererstattung beziehen. Für eine gleichmäßige Auszahlung in Höhe von  $Z_t$  muss zwingend ein Betrag in Höhe des Barwertes der förderfähigen Umschichtung von  $R_{ER}$  in der Zinsanlage verbleiben. Unter der Annahme eines Entnahmebetrags in Höhe von 50.000 € und realistischen Zinssätzen ist  $R_{ER}$  regelmäßig kleiner als  $E$ . Der Betrag  $R_{ER}$  wird nach Abwandlung der Annuitätenformel wie folgt berechnet:<sup>17</sup>

$$R_{ER} = Z_t \frac{\left(1+r(1-s_{AB}^A)\right)^{\lambda+2} - 1}{r(1-s_{AB}^A)\left(1+r(1-s_{AB}^A)\right)^{\lambda+2}} \tag{12}$$

Ein eventueller Überhang der Sparsubstanz in der Zinsanlage ( $E - R_{ER}$ ) wird in  $t_1$  in den Riester-Vertrag eingezahlt und als Übersparung behandelt.<sup>18</sup> Nachteilig wirkt bei dieser Variante die längere Verweildauer des Kapitals in der Zinsanlage und somit die bewusste

<sup>17</sup> Kruschwitz, s. ebenda, S. 88.

<sup>18</sup> Alternativ hierzu könnte dieser Überhang in der Zinsanlage verbleiben oder zur Tilgung des Wohnförderkontos eingesetzt werden. In Vorgriff auf die Ergebnisse des Alternativenvergleichs, so wie er in Gleichung (14) und (15) dargestellt ist, werden diese Variationen von der hier betrachteten Übersparungsvariante eindeutig dominiert.

Inkaufnahme der nachteiligen Nettoverzinsung mit  $r(1-s_{AB}^A)$ . Allerdings ist die Zinsanlage im Zeitpunkt  $\tau$  vollständig auf den Riester-Vertrag übertragen, so dass lediglich die förderfähigen und nicht förderfähigen Bestandteile der Riester-Anlage der nachgelagerten Besteuerung unterliegen. Bei einer jährlichen Besteuerung des Wohnförderkontos kann die Entnahme nach dem Eigenheimrentenmodell wie folgt dargestellt werden:

$$\begin{aligned}
 \text{IV } W_{\tau s}^{\text{Ent;ER}} = & \underbrace{(1-s_R)(Z_t + \text{Förd}_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Entwicklung der Riester-Anlage}} + \underbrace{(1-\varepsilon s_R)(E - R_{ER})(1+r)^{\lambda+2}}_{\text{Entwicklung der Übersparung}} \\
 & - \underbrace{s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2}}_{\text{Steuerschuld auf das Entnahmekapital}}
 \end{aligned} \tag{13}$$

Bei einem Vergleich der vier Alternativen kann formal bewiesen werden, dass die Alternative III, bereits ohne Berücksichtigung des förderfähigen Anteils  $Z_t$  (= modifizierte Variante III), zum einen die Varianten I

$$\begin{aligned}
 & \underbrace{(1-\varepsilon s_R)E(1+r(1-s_{AB}^A))^{\lambda+2} - s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2}}_{\text{Variante I}} \\
 & < \underbrace{(1-\varepsilon s_R)E(1+r)^{\lambda+2} - s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2}}_{\text{modifizierte Variante III}} \\
 & \Leftrightarrow (1+r(1-s_{AB}^A))^{\lambda+2} < (1+r)^{\lambda+2}
 \end{aligned} \tag{14}$$

und zum anderen ebenfalls die Variante II

$$\begin{aligned}
 & \underbrace{(1-s_R)E(1+r)^{\lambda+2}}_{\text{Variante II}} < \underbrace{(1-\varepsilon s_R)E(1+r)^{\lambda+2} - s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2}}_{\text{modifizierte Variante III}} \\
 & \Leftrightarrow \frac{(1-\varepsilon)}{\text{BWF}(\delta)_{ER}} > \frac{(1,02)^{\lambda+2}}{(1+r)^{\lambda+2}}
 \end{aligned} \tag{15}$$

$\underbrace{\hspace{1.5cm}}_{> 1 \text{ bei } \varepsilon < 33\% \text{ und } 17 < \delta < 23}$ 
 $\underbrace{\hspace{1.5cm}}_{< 1 \text{ für } r > 2\%}$

unter den gegebenen Annahmen eindeutig dominiert. Dies bedeutet also, dass die Übersparung des Riester-Vertrages sowohl der Beibehaltung einer Zinsanlage als auch der Tilgung des Wohnförderkontos vorzuziehen ist.

Nun ist noch zu klären, in wieweit eine kontinuierliche Übertragung der Zinsanlage in Verbindung mit einer laufenden staatlichen Förderung (Variante IV) eine sofortige Umschichtung der Zinsanlage in den Riester-Vertrag (Variante III) dominiert. Dies kann mit nachfolgender Ungleichung beschrieben werden:

$$\begin{aligned}
& \underbrace{(1-s_R)(Z_t + \text{Förd}_t)(1+r)^{\lambda+2} + (1-\varepsilon s_R)(E - Z_t)(1+r)^{\lambda+2} - s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2}}_{\text{Variante III}} \\
& < \underbrace{\left[ \begin{aligned} & (1-s_R)(Z_t + \text{Förd}_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r} + (1-\varepsilon s_R)(E - R_{ER})(1+r)^{\lambda+2} \\ & - s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2} \end{aligned} \right]}_{\text{Variante IV}} \quad (16) \\
& \Leftrightarrow \frac{1-\varepsilon s_R}{1-s_R} \frac{Z_t}{Z_t + \text{Förd}_t} > \frac{(1-r)(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r(1+r)^{\lambda+2}}
\end{aligned}$$

Für realistische Laufzeiten  $\lambda$  und für realistische Zinssätze  $r$  kann man diese Beziehung weiter umformen zu:

$$\frac{1-\varepsilon s_R}{(1-s_R)(1-s_{AB}^A)} \frac{Z_t}{Z_t + \text{Förd}_t} > \frac{\left(1+r(1-s_{AB}^A)\right)^{\lambda+2} \left((1-r)(1+r)^{\lambda+2} - 1\right)}{(1+r)^{\lambda+2} \left(\left(1-r(1-s_{AB}^A)\right)\left(1+r(1-s_{AB}^A)\right)^{\lambda+2} - 1\right)} \quad (17)$$

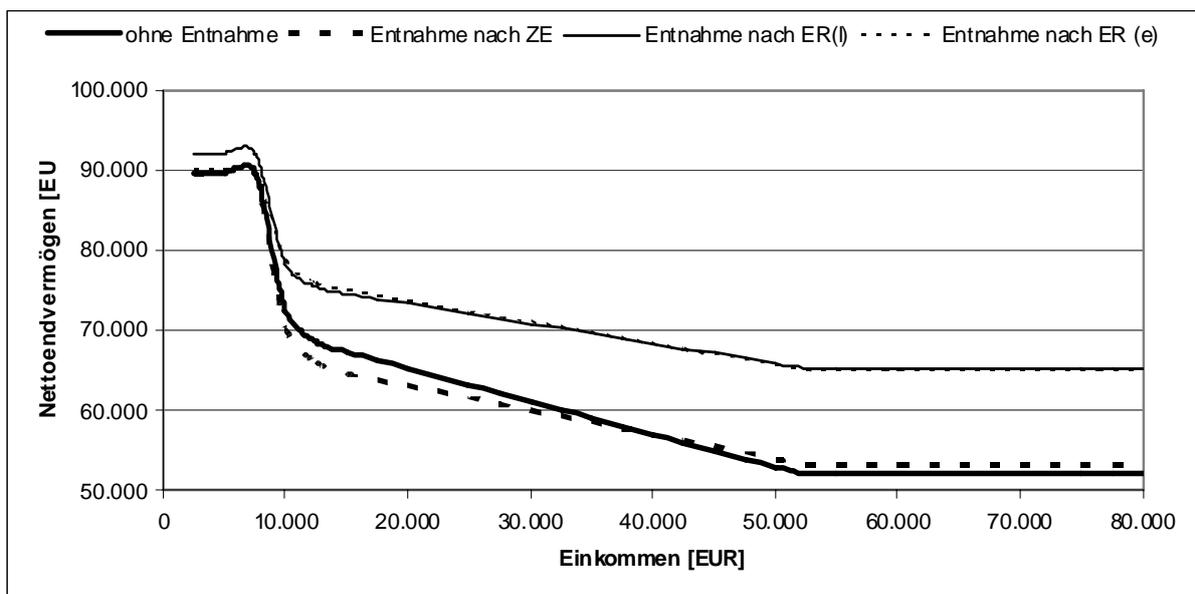
Bei der sofortigen Übertragung der Zinsanlage verzichtet der Steuerpflichtige zwar auf den regelmäßigen Bezug einer staatlichen Förderung, jedoch wächst das gesamte Kapital innerhalb des Riester-Vertrags mit dem Bruttozinssatz  $r$  und das Nettoendvermögen wird lediglich in Höhe des Ertragsanteils  $\varepsilon$  versteuert. Entscheidet sich der Steuerpflichtige für eine kontinuierliche Umschichtung der Zinsanlage, wird fortlaufend die staatliche Förderung gewährt, wobei jedoch das gesamte Nettoendvermögen der nachgelagerten Besteuerung unterliegt. Jedoch wächst das in der Zinsanlage verbleibende Kapital lediglich mit dem Nettozinssatz  $r(1-s_{AB}^A)$ . Die Vorteilhaftigkeit der Variante IV gegenüber der Variante III ist gegeben, wenn Gleichung (17) erfüllt ist. Da diese Gleichung von der Laufzeit  $\lambda$ , dem Zinssatz  $r$  und dem Abgeltungssteuersatz  $s_{AB}^A$  abhängt, ist eine Interpretation dieser Gleichung nur schwer möglich. Um dennoch eine Aussage über die Vorteilhaftigkeit einer Variante zu erhalten, wird im Anschluss sowohl die Alternative III als auch die Alternative IV in die Simulationsrechnungen mit einbezogen.

#### b) Auswertung

Zur Überprüfung der Vorteilhaftigkeit werden im Nachfolgenden die einzelnen Handlungsalternativen miteinander verglichen. Als Entscheidungskriterium dient dabei das Nettoendvermögen am Planungshorizont. Die Untersuchung wird unter der Rechtslage 2009 vorgenommen. In den Simulationsrechnungen wird von einer Identität der Grenzsteuersätze in

der Anspar- und Rentenphase  $s_A = s_R$  ausgegangen. Da der Steuerpflichtige mit 62 Jahren in die Rentenphase eintritt, wird in den Berechnungen ein Ertragsanteil in Höhe von 21 Prozent verwendet. Im Folgenden werden die Nettoendvermögen zunächst für eine relativ kurze Laufzeit von  $\lambda = 10$  Jahre und im Anschluss für  $\lambda = 30$  Jahre berechnet.

In Abbildung 1 werden die Nettoendvermögen in Abhängigkeit vom Einkommen<sup>19</sup> in der Ansparphase bei einer Laufzeit von  $\lambda = 10$  Jahren dargestellt. Dabei wird bei einer Entnahme nach dem Eigenheimrentenmodell von einer Besteuerung des Wohnförderkontos über eine Laufzeit von  $\delta = 23$  Jahren ausgegangen.



**Abb. 1: Nettoendvermögen bei der Eigenkapitalverwendung ohne Entnahme und mit Entnahme bei einer Tilgungsdauer von 10 Jahren und einem Entnahmebetrag von 50.000 €**

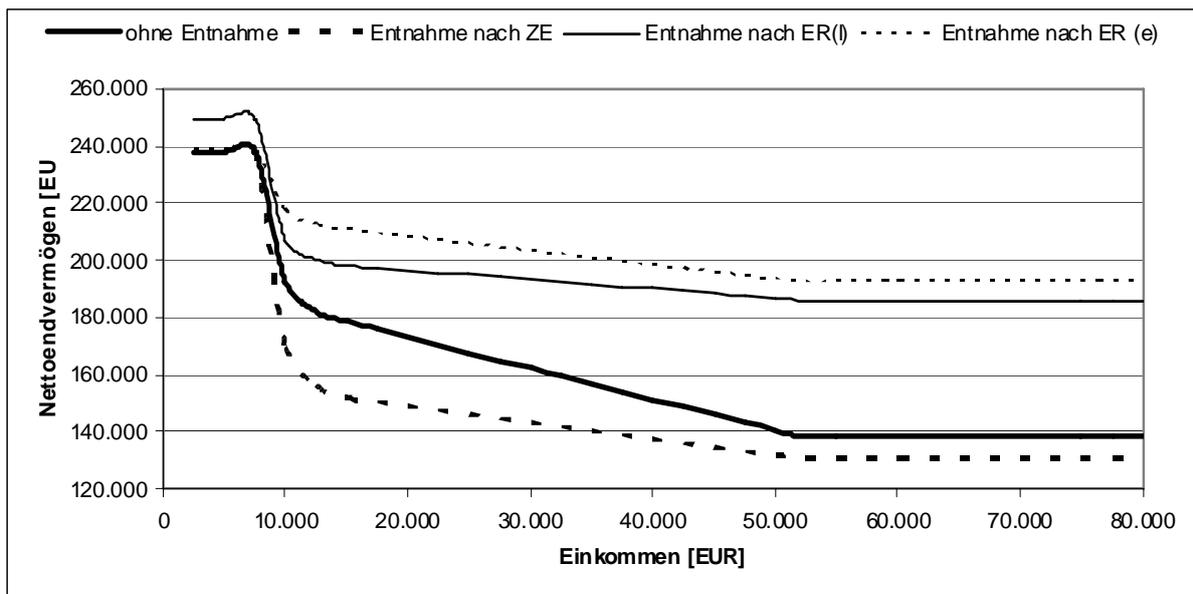
In Abbildung 1 ist erkennbar, dass es sich beim Eigenheimrentenmodell (dünne durchgezogene und dünne gepunktete Kurve) unabhängig vom Einkommen um das bessere Modell für den Steuerpflichtigen handelt. Lediglich die Art der Übertragung der Zinsanlage ist in Abhängigkeit vom Einkommen in der Ansparphase zu wählen. Während im Bereich des Grundfreibetrags eine laufende Entnahme der Zinsanlage [ER(l)] (dünne durchgezogene Kurve) vorteilhaft ist, empfiehlt sich ab Einsetzen der Besteuerung eine einmalige Übertragung der Zinsanlage [ER(e)] im Zeitpunkt der Entnahme (dünne gepunktete Kurve). Ab einem Einkommen von ca. 40.900 € bzw. einem Grenzsteuersatz von 36,85 Prozent erwirtschaftet die laufende Entnahme der Zinsanlage (dünne durchgezogene Kurve) ein höheres Nettoendvermögen. Die Vermögensdifferenz wächst in der oberen Proportionalzone

<sup>19</sup> Der Begriff Einkommen wird im Folgenden als modifiziertes zu versteuerndes Einkommen, welches dem zu versteuernden Einkommen ohne Berücksichtigung des Sonderausgabenbetrags nach § 10a EStG entspricht, definiert. Vgl. hierzu Dietrich/Kiesewetter/Schönemann, FB 2008, erscheint im II. Halbjahr 2008.

jedoch lediglich bis auf 202 € an. Dies bedeutet, dass die durchgängige Bruttoverzinsung  $r$  innerhalb des Riester-Vertrags in Verbindung mit der nachgelagerten Ertragsanteilsbesteuerung  $(1 - \varepsilon s_R)$  bei einer sofortigen Übertragung der Zinsanlage für den überwiegenden Teil der Steuerpflichtigen innerhalb der Progressionsstufen vorteilhafter als der regelmäßige Erhalt einer staatlichen Förderung  $Förd_t$  bei einer laufenden Übertragung in Verbindung mit einem reduzierten Wachstum in Höhe der Nettorendite  $r(1 - s_A)$  innerhalb der Zinsanlage ist.

Hinsichtlich der Alternativen Eigenkapitalfinanzierung und Zwischenentnahmemodell (dicke durchgezogene und dicke gepunktete Kurve) kann auf die Ergebnisse aus dem Beitrag Dietrich/Kiesewetter/Schönemann verwiesen werden. Es zeigt sich, dass die Vorteilhaftigkeit des Zwischenentnahmемodells vom Einkommen in der Ansparphase abhängig ist. Während sich diese beiden Alternativen innerhalb des Grundfreibetrags identisch entwickeln, ist für Steuerpflichtige mit einem Einkommen in der Ansparphase von bis zu 40.725 € bzw. einem Grenzsteuersatz von 36,77 Prozent die Eigenkapitalfinanzierung vorteilhaft. Eine Entnahme des Riester-Kapitals nach dem Zwischenentnahmемodell ist erst ab diesem Einkommen empfehlenswert. Beide Alternativen erwirtschaften jedoch ein deutlich niedrigeres Endvermögen als die Varianten des Eigenheimrentenmodells. Im Vergleich zum Optimum generiert die Eigenkapitalfinanzierung (das Zwischenentnahmемodell) im Bereich des Grenzsteuersatzes von 42 Prozent ein bis zu 12.551 € (11.347 €) geringeres Nettoendvermögen.

Inwieweit die Laufzeit einen Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit des Eigenheimrentenmodells hat, wird durch Variation des Zeitraums auf  $\lambda = 30$  Jahren betrachtet. In Abbildung 2 wird das Nettoendvermögen in Abhängigkeit vom Einkommen in der Ansparphase abgetragen, wobei von identischen Grenzsteuersätzen in der Anspar- und Rentenphase ausgegangen wird.



**Abb. 2: Nettoendvermögen bei der Eigenkapitalverwendung ohne Entnahme und mit Entnahme bei einer Tilgungsdauer von 30 Jahren und einem Entnahmebetrag von 50.000 €**

Wie bereits bei einer Laufzeit von  $\lambda = 10$  Jahren (vgl. Abbildung 1) stellt sich auch bei einer Laufzeit von  $\lambda = 30$  Jahren (vgl. Abbildung 2) das Eigenheimrentenmodell als das bessere Modell für den Steuerpflichtigen heraus. Die Laufzeit hat damit keinen Einfluss mehr auf die Entscheidung bezüglich des zu verwendenden Kapitals, so wie es noch im Zwischenentnahmemodell der Fall war. Lediglich die optimale Form der Übertragung der Zinsanlage auf den Riestervertrag ist unter dem Eigenheimrentenmodell noch von der Laufzeit abhängig. Im Fall einer langen Laufzeit ist generell die einmalige Umschichtung der Zinsanlage [ER(e)] (dünne gepunktete Kurve) außerhalb des Grundfreibetrags vorteilhaft. Eine kontinuierliche Übertragung der Zinsanlage bei gleichzeitiger Realisation der staatlichen Förderung [ER(l)] (dünne durchgezogene Kurve) ist lediglich im Bereich des Grundfreibetrages sinnvoll. Durch die sofortige Übertragung der Zinsanlage kann der Steuerpflichtige einen Vermögensvorteil von bis zu 6.467 € gegenüber der laufenden Übertragung erzielen.

In Folge der längeren Laufzeit sind die Vermögensdifferenzen zwischen den einzelnen Alternativen auf Grund des Zinseszinseseffektes stärker ausgeprägt. Die Entwicklung der Nettoendvermögen bei Eigenkapitalfinanzierung und der Entnahme nach dem Zwischenentnahmemodell (dicke durchgezogene und dicke gepunktete Kurve) entsprechen den Ergebnissen aus dem Beitrag Dietrich/Kiesewetter/Schönemann. Es ist erkennbar, dass bei längeren Laufzeiten generell die Eigenkapitalfinanzierung (dicke durchgezogene Kurve) einer Entnahme nach dem Zwischenentnahmemodell (dicke gepunktete Kurve) vorzuziehen ist. Im Vergleich zur optimalen Entscheidung unter dem Eigenheimrentenmodell generiert die

Eigenkapitalfinanzierung (das Zwischenentnahmemodell) ein um 53.354 € (60.992 €) niedrigeres Nettoendvermögen.

Im Ergebnis kann somit eindeutig gezeigt werden, dass das Eigenheimrentenmodell unabhängig von der Laufzeit und dem Einkommen tatsächlich zu einer verbesserten Integration der eigengenutzten Immobilie in die Altersvorsorge im Bereich der Substitution von Eigenkapital beiträgt, da der Steuerpflichtige nun sein angespartes Riester-Kapital als „echtes“ Eigenkapital ohne Rückzahlungsverpflichtungen in die Immobilie einbringen kann.

Bei der vorangegangenen Analyse wurde von einer Identität der relevanten Grenzsteuersätze  $s_A = s_R$  ausgegangen, jedoch ist das Einkommen in der Rentenphase regelmäßig geringer als in der Ansparphase ( $s_R < s_A$ ). Wird diese Situation unterstellt, wird die Vorteilhaftigkeit der Riester-Anlage in Kombination mit der Entnahme des Kapitals verstärkt.

## 2. Vorteilhaftigkeit der Substitution von Fremdkapital durch Riester-Kapital

### a) Nettoendvermögen bei moderatem Kapitalbedarf

#### aa) Nettoendvermögen in den Basisfällen

Neben der Substitution von Eigenkapital kann das **Riester-Kapital** anstelle von **Fremdkapital** eingesetzt werden. Zur Überprüfung der Vorteilhaftigkeit einer Handlungsalternative wird erneut das Nettoendvermögen im Zeitpunkt  $\tau$  als Vergleichskriterium verwendet. Dem Steuerpflichtigen steht zur Finanzierung des Wohneigentums zum einen Fremdkapital und zum anderen das angesparte Riester-Kapital in Höhe von  $E$  zur Verfügung. Etwaiges Eigenkapital ist während der Ansparphase nicht vorhanden.

Bei der Verwendung von Fremdkapital in Höhe von  $E$  (**Fremdkapitalfinanzierung**) verbleibt das angesparte Riester-Kapital in Höhe von  $E$  im Altersvorsorgevertrag und verzinst sich mit dem Bruttozinssatz  $r$  über  $\lambda + 2$  Jahre<sup>20</sup> bis zum Renteneintritt in  $\tau$ . Die Fremdfinanzierung bewirkt keine steuerlichen Konsequenzen, so dass lediglich das Bruttoendvermögen des Riester-Vertrags unabhängig von dem unterstellten Entnahmemodell zu Beginn der Rentenphase mit dem Grenzsteuersatz  $s_R$  nachgelagert besteuert wird:

$$W_{ts}^{oEnt} = \underbrace{(1 - s_R) E (1 + r)^{\lambda + 2}}_{\text{Riester-Anlage}} - \underbrace{E (1 + r)^{\lambda + 2}}_{\text{Fremdkapital}} = -s_R E (1 + r)^{\lambda + 2} \quad (18)$$

Alternativ zur Verwendung von Fremdkapital kann der Steuerpflichtige sein Riester-Kapital in Höhe von  $E$  zum Erwerb des Wohneigentums verwenden. Bei Inanspruchnahme des

<sup>20</sup> Im Zusammenhang mit den zwei tilgungsfreien Jahren bei der Rückzahlung des Riester-Kapitals, wird analog dazu bei den Alternativen eine entsprechend um zwei Jahre längere Verzinsung angenommen.

**Zwischenentnahmемodells** wird zunächst der Betrag  $E$  aus dem Altersvorsorgevertrag entnommen und nach zwei tilgungsfreien Jahren über  $\lambda$  Jahre gleichmäßig in Raten von  $E/\lambda$  bis zum Renteneintritt zurückgezahlt.<sup>21</sup> Für die Rückzahlung des Entnahmebetrags steht dem Steuerpflichtigen jeweils zum Tilgungstermin Fremdkapital zur Verfügung:<sup>22</sup>

$$W_{ts}^{\text{Ent;ZE}} = (1-s_R) \underbrace{\frac{E(1+r)^\lambda - 1}{\lambda r}}_{\text{Riester-Anlage}} - \underbrace{\frac{E(1+r)^\lambda - 1}{\lambda r}}_{\text{Fremdkapital}} = -s_R \frac{E(1+r)^\lambda - 1}{\lambda r} \quad (19)$$

Im Beitrag Dietrich/Kiesewetter/Schönemann wurde bereits für das Zwischenentnahmемodell eine eindeutige Dominanz unabhängig von der Laufzeit und der Relation der Rentenbezüge zum Erwerbseinkommen festgestellt.

Entnimmt der Steuerpflichtige hingegen sein vorhandenes Riester-Kapital in Höhe von  $E$  zu den Bedingungen des **Eigenheimrentenmodells**, entfällt für ihn die Verpflichtung einer kontinuierlichen Rückzahlung des Entnahmebetrags in Höhe von  $E/\lambda$ . Der entnommene Betrag  $E$  wird lediglich auf dem Wohnförderkonto vermerkt und jährlich um 2 Prozent erhöht (§ 92a Abs. 2 Satz 3 EStG-neu). In der Rentenphase muss der Steuerpflichtige dann lediglich die Steuerschuld auf das im Wohneigentum gebundene Riester-Kapital zuzüglich der Verzinsung begleichen. Formal entspricht dies:

$$W_{ts}^{\text{Ent;ER}} = -s_R \underbrace{\text{BWF}(\delta)_{ER} E(1,02)^{\lambda+2}}_{\substack{\text{Barwert der Steuerschuld} \\ \text{auf das Entnahmekapital}}} \quad (20)$$

Bei einem Vergleich der drei Basisfälle erhält man für realistische Werte  $\delta$ ,  $\lambda$  und  $r$  folgende Relation:

$$\underbrace{-(1+r)^{\lambda+2}}_{\text{Fremdkapitalfinanzierung}} < \underbrace{-\frac{(1+r)^\lambda - 1}{\lambda r}}_{\text{Zwischenentnahmемodell}} < \underbrace{-\text{BWF}(\delta)_{ER} (1,02)^{\lambda+2}}_{\text{Eigenheimrentenmodell}} \quad (21)$$

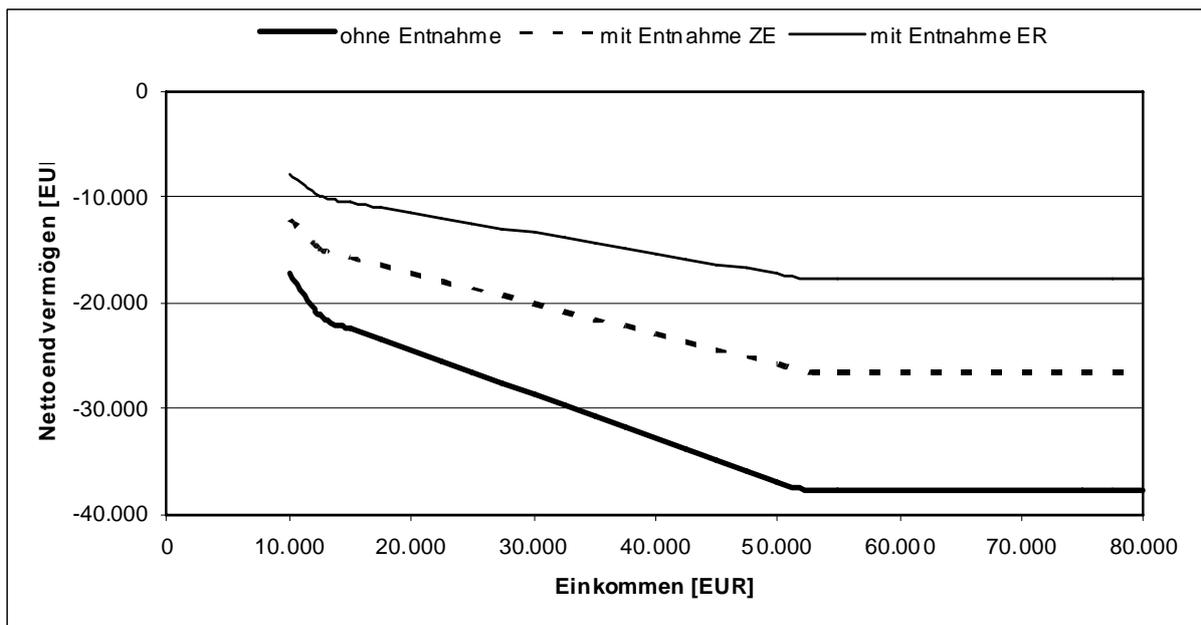
Da die Nettoendvermögen aller Handlungsalternativen negativ sind, ist es das Ziel des Steuerpflichtigen, den Vermögensverlust zu minimieren. Damit zeigt sich, dass einerseits das Zwischenentnahmемodell die Verwendung von Fremdkapital dominiert und andererseits die Entnahme nach dem Zwischenentnahmемodell von der Entnahme nach dem Eigenheimrentenmodell dominiert wird.

<sup>21</sup> Eine Tilgung über die gesetzliche Mindesttilgung hinaus ist zulässig (§ 92a Abs. 2 Satz 3 EStG). Die Rückzahlung des Entnahmebetrages muss zwischen dem 60. und 65. Lebensjahr vollständig erfolgt sein.

<sup>22</sup> Vgl. dazu Knoll, StuW 2001, 364. Die Tilgungen werden als postnumerando Tilgung durchgeführt.

bb) Auswertung

In diesem Abschnitt werden Simulationsrechnungen durchgeführt, um die Ergebnisse aus dem Abschnitt IV. 2. a) aa) grafisch belegen zu können (vgl. Abbildung 3). Die Annahmen des Abschnitts IV. 1. b) bleiben unverändert bestehen. Das bedeutet, dass von identischen Grenzsteuersätzen in der Anspar- und Rentenphase  $s_A = s_R$  ausgegangen wird. Die einzelnen Nettoendvermögen werden jedoch lediglich für eine Laufzeit von  $\lambda = 10$  Jahren dargestellt, da die Rangfolge der Alternativen von der Laufzeit unabhängig ist.



**Abb. 3: Nettoendvermögen bei Fremdkapitalverwendung ohne und mit Entnahme bei einer Tilgungsdauer von 10 Jahren und einem Cash-Flow von Null**

In Übereinstimmung mit den Ergebnissen aus dem Beitrag Dietrich/Kiesewetter/Schönemann zeigt sich in Abbildung 3 eine eindeutige Dominanz der Entnahmemodelle gegenüber der vollständigen Fremdfinanzierung. Auf Grund des Verzichts auf die Rückführung des Entnahmebetrags und somit der dauerhaften Bindung des Kapitals in der Wohnimmobilie erweist sich das Eigenheimrentenmodell jederzeit als optimale Handlungsalternative. Damit verbessert dieses Modell die Integration der eigengenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge. Die Finanzierung der Wohnimmobilie über das Eigenheimrentenmodell generiert bereits bei einem Einkommen in der Ansparphase von 10.000 € ein um 4.228 € höheres Nettoendvermögen als das Zwischenentnahmemodell, diese Vermögensdifferenz vergrößert sich bis auf 8.776 € innerhalb der oberen Proportionalzone. Verzichtet der Steuerpflichtige jedoch auf die Inanspruchnahme des Riester-Kapitals, erwirtschaftet er bei einem zu versteuernden Einkommen von 10.000 € ein um 9.375 € niedrigeres Nettoendvermögen als bei dem Eigenheimrentenmodell. Diese Vermögensminderung erhöht sich bei einem Grenzsteuersatz von 42 Prozent bis auf 20.076 €. An dieser Stelle ist zu

beachten, dass die Berechnungen in Bezug auf eine Laufzeit von  $\lambda = 10$  Jahren durchgeführt wurden, so dass bei längeren Laufzeiten die Vermögensdifferenzen auf Grund des Zinseszineffektes deutlich ansteigen.

Die gezeigte Vorteilhaftigkeit des Eigenheimrentenmodells würde sich noch deutlicher abzeichnen, wenn statt der Gleichheit der Grenzsteuersätze in der Anspar- und Rentenphase folgende Steuersatzrelation vorherrschen würde:  $s_R < s_A$ .

b) *Erweiterung der Basisfälle*

aa) *Mögliche Erweiterungen unter der alten und der neuen Rechtslage*

Unabhängig von der jeweils gewählten Handlungsalternative kann der Steuerpflichtige seinen Riester-Vertrag durch zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital übersparen oder förderfähig besparen. Wird zunächst die Variante der fremdfinanzierten Übersparung in Höhe von  $Z_t$  betrachtet, ist deutlich erkennbar, dass diese Möglichkeit nicht vorteilhaft sein kann. Die relevante Ungleichung kann wie folgt dargestellt werden.

$$0 < \underbrace{(1-s_R)Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2}-1}{r}}_{\text{Riester-Anlage}} - \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2}-1}{r}}_{\text{Fremdkapital}} \quad (22)$$

Nach Umformung der Ungleichung (22) erhält man:

$$1 < (1 - \varepsilon s_R) \quad (23)$$

Diese Gleichung ist nie erfüllt, so dass der Steuerpflichtige stets auf die fremdfinanzierte Übersparung verzichten sollte.

Nun soll die andere denkbare Option betrachtet werden. Der Steuerpflichtige kann zusätzliches Fremdkapital für eine förderfähige Besparung des Riester-Vertrags in Höhe des Nettoeigenbeitrags  $Z_t$  aufnehmen. Die Vorteilhaftigkeit der Besparung des Riester-Vertrags ist davon abhängig, inwieweit die staatliche Förderung  $Förd_t$  den Nachteil der nachgelagerten Besteuerung  $(1-s_R)$  kompensieren kann. Eine fremdfinanzierte Besparung des Riester-Kapital lohnt stets, wenn nachfolgende Ungleichung erfüllt ist:

$$0 < \underbrace{(1-s_R)(Z_t + Förd_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2}-1}{r}}_{\text{förderfähige Besparung der Riester-Anlage}} - \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2}-1}{r}}_{\text{Aufbau des Fremdkapitals}} \quad (24)$$

Unter Berücksichtigung eines Zulagenanspruchs (Fall 1) oder eines Steuererstattungsanspruchs (Fall 2) ergibt sich nach einigen Umformungen für Fall 1:

$$s_R < \frac{Zu_t}{Z_t + Zu_t} \quad (25)$$

Für Steuerpflichtige mit einem Steuererstattungsanspruch (Fall 2) ist die nachfolgende Beziehung relevant:

$$s_R < s_A \quad (26)$$

Da regelmäßig der Grenzsteuersatz in der Rentenphase  $s_R$  geringer als der Grenzsteuersatz in der Erwerbsphase  $s_A$  oder der Zulagenanspruch ist, ist für den überwiegenden Teil der Steuerpflichtigen, unabhängig von der Art der Finanzierung und der staatlichen Förderung, die fremdfinanzierte förderfähige Besparung des Riester-Vertrags vorteilhaft. Jedoch ist zu beachten, dass bei Ungleichung (24) von einer Identität des Soll- und Habenzinssatzes ausgegangen wird. Fallen Soll- und Habenzins derart auseinander, so dass  $r_S > r_H$  gilt, wird die Vorteilhaftigkeit einer fremdfinanzierten Riester-Besparung eingeschränkt. Das zusätzliche Nettoendvermögen  $ZW_{ts}^{Option1}$ , welches durch die fremdfinanzierten und förderfähigen Riester-Beiträge realisiert werden kann, ergibt sich nach folgender Formel:

$$ZW_{ts}^{Option1} = (1-s_R) \underbrace{(Z_t + Förd_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Besparung des Riester-Vertrags}} - \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Aufnahme von Fremdkapital}} \quad (27)$$

Die Ausweitung der Handlungsalternativen des Steuerpflichtigen um die Option 1 ist in jedem Basisfall möglich, so dass die Gleichungen (18), (19) und (20) jeweils um das Nettoendvermögen der fremdfinanzierten Riester-Beiträge  $ZW_{ts}^{Option1}$  erweiterbar sind.

*bb) Mögliche Erweiterungen ausschließlich unter der neuen Rechtslage*

Das Eigenheimrentenmodell lässt dem Steuerpflichtigen die Wahl, ob er auf die Rückführung des Entnahmebetrags verzichtet oder analog zum Zwischenentnahmemodell den Entnahmebetrag, jetzt allerdings freiwillig, zurückführt. Da dem Steuerpflichtigen wiederum keine liquiden Mittel zur Verfügung stehen, müssen die Rückführungsbeträge hier ebenfalls fremdfinanziert werden. Der Steuerpflichtige verwendet für die gleichmäßige Rückführung des Entnahmebetrags Fremdkapital in Höhe von  $Z_t$ , welches kontinuierlich den Wert des Wohnförderkontos mindert. Das zurückgeführte Kapital löst keine erneute staatliche Förderung  $Förd_t$  aus, wird aber mit dem Bruttozinssatz  $r$  verzinst und in der Rentenphase nachgelagert besteuert. Der Steuerpflichtige steht somit vor der Entscheidungssituation:

$$0 < (1-s_R) \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\substack{\text{Rückführung des Entnahmebetrags} \\ \text{in die Riester-Anlage}}} - \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Aufnahme von Fremdkapital}} + s_R \underbrace{BWF(\delta)_{ER} Z_t \frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02}}_{\text{Verminderung des Wohnförderkontos}} \quad (28)$$

Nach Umformen der Ungleichung ergibt sich folgende Beziehung:

$$\underbrace{\frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_A < \underbrace{\text{BWF}(\delta)_{\text{ER}}}_{<1} \underbrace{\frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02}}_B \quad (29)$$

Da A für realistische Zinssätze und Laufzeiten größer als B ist, kann diese Relation nicht erfüllt sein, so dass eine fremdfinanzierte Rückführung des Entnahmebetrags nicht vorteilhaft ist.

Durch die Modernisierung des Entnahmемodells besteht für den Steuerpflichtigen nun im Eigenheimrentenmodell auch die Möglichkeit, die fremdfinanzierten Mittel für eine förderfähige Rückführung des Fremdkapitals einzusetzen. Zum einen können die Beiträge für eine kontinuierliche Tilgung des Fremdkapitals, zum anderen für eine Besparung eines separaten Sparvertrags in Verbindung mit einer endfälligen Entschuldung des Wohneigentums zu Beginn der Rentenphase in  $\tau$  eingesetzt werden. Beide Alternativen setzen somit voraus, dass der Steuerpflichtige bereits zur Finanzierung seiner eigengenutzten Wohnimmobilie Fremdkapital eingesetzt hat. Sie stellen also nur Optionen zur Erweiterung der Gleichung (18) dar, sofern das Zwischenentnahmемodell zum Eigenheimrentenmodell weiterentwickelt wird.

Das für die jeweilige Option kontinuierlich aufgenommene Fremdkapital in Höhe von  $Z_t$  bleibt steuerlich unberücksichtigt. Um einen Anspruch auf staatliche Förderung  $\text{Förd}_t$  zu begründen, kann der Steuerpflichtige das ursprüngliche Darlehen in Höhe des Nettoeigenbeitrags von  $Z_t$  tilgen. Die kontinuierliche Tilgung des ursprünglich aufgenommenen Fremdkapitals wird staatlich gefördert, so dass ebenfalls die gewährte Zulage bzw. Steuererstattung  $\text{Förd}_t$  zur Tilgung des Fremdkapitals verwendet wird. Die Tilgungsleistungen zuzüglich der Förderung ( $Z_t + \text{Förd}_t$ ) erhöhen das Wohnförderkonto und werden ebenfalls bis zum Renteneintritt in  $\tau$  jährlich mit 2 Prozent verzinst.

Die kontinuierliche förderfähige Tilgung in Verbindung mit fremdfinanzierten Tilgungsbeiträgen ist für den Steuerpflichtigen vorteilhaft, wenn nachfolgende Ungleichung erfüllt ist:

$$0 < \underbrace{(Z_t + \text{Förd}_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Reduzierung des Fremdkapitals}} - \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals}} - \underbrace{s_R \text{BWF}(\delta)_{\text{ER}} (Z_t + \text{Förd}_t) \frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02}}_{\text{Erhöhung des Wohnförderkontos}} \quad (30)$$

Die Höhe der staatlichen Förderung wird weiterhin nach Gleichung (11) bestimmt.

Nach Umformung von Ungleichung (30) und unter Berücksichtigung des Zulagen- (Fall 1) bzw. Steuererstattungsanspruchs (Fall 2) ergeben sich nachfolgende Gleichungen. Erhält der

Steuerpflichtige die staatliche Förderung in Form von Zulagen (Fall 1), entspricht die Relation:

$$s_R \text{ BWF}(\delta)_{ER} (Z_t + Zu_t) \frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02} < Zu_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r} \quad (31)$$

Erweist sich die Gewährung des Steuererstattungsanspruchs (Fall 2) für den Steuerpflichtigen als vorteilhafter, wird die Relation wie folgt modifiziert:

$$s_R \text{ BWF}(\delta)_{ER} \frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02} < s_A \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r} \quad (32)$$

Diese Relationen sind für realistische Zinssätze und Laufzeiten stets erfüllt, so dass der Steuerpflichtige diese Option in Anspruch nehmen sollte.

Alternativ kann der Steuerpflichtige die fremdfinanzierten Mittel  $Z_t$  auf einen separaten Sparvertrag mit staatlicher Förderung  $Förd_t$  einzahlen und das Bruttoendvermögen dieses Sparvertrags für eine Entschuldung der Wohnimmobilie im Zeitpunkt des Renteneintritts in  $\tau$  nutzen. Im Zeitpunkt der Entschuldung, also zu Beginn der Rentenphase in  $\tau$ , wird das gesamte Bruttoendvermögen des Sparvertrags auf dem Wohnförderkonto erfasst und gleichmäßig mit dem aufgezinnten Entnahmebetrag nachgelagert besteuert. Formal stellt sich diese Alternative wie folgt dar:

$$0 < \underbrace{(Z_t + Förd_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Reduzierung des Fremdkapitals}} - \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals}} - \underbrace{s_R \text{ BWF}(\delta)_{ER} (Z_t + Förd_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Erhöhung des Wohnförderkontos}} \quad (33)$$

Unter Berücksichtigung eines Zulagenanspruchs (Fall 1) oder eines Steuererstattungsanspruchs (Fall 2) ergibt sich nach einigen Umformungen für Fall 1:

$$s_R \text{ BWF}(\delta)_{ER} < \frac{Zu_t}{Z_t + Zu_t} \quad (34)$$

Für Steuerpflichtige mit einem Steuererstattungsanspruch (Fall 2) ist die nachfolgende Beziehung relevant:

$$s_R \text{ BWF}(\delta)_{ER} < s_A \quad (35)$$

Die separate Besparung eines Riester-Vertrags in Verbindung mit einer Entschuldung zu Beginn der Rentenphase in  $\tau$  ist auf Grund des regelmäßig geringeren Grenzsteuersatzes in der Rentenphase  $s_R$  für den überwiegenden Teil der Steuerpflichtigen unabhängig von der Art der Finanzierung und der staatlichen Förderung vorteilhafter. Jedoch ist zu beachten, dass bei den Ungleichungen (30) und (33) von einer Identität des Soll- und Habenzinssatzes

ausgegangen wird. Fallen Soll- und Habenzins derart auseinander, so dass  $r_S > r_H$  gilt, wird die Vorteilhaftigkeit einer fremdfinanzierten Riester-Besparung eingeschränkt.

Da sowohl die Option aus Gleichung (30) als auch jene aus Gleichung (33) für den Steuerpflichtigen Vorteile bringen, stellt sich als nächstes die Frage, welche Option die bessere ist. Die Beantwortung dieser Frage ist relativ einfach. Das Nettoendvermögen der Option mit endfälliger Entschuldung zu Beginn der Rentenphase ist auf Grund des höheren Betrags auf dem Wohnförderkonto geringer. Im Zeitpunkt der Entschuldung wird dem Wohnförderkonto das gesamte Vermögen des separaten Sparvertrags zugeschrieben. Innerhalb des Sparvertrags wächst das Kapital mit dem Bruttozinssatz  $r$  bis zum Rentenbeginn in  $\tau$ . Bei der Variante mit laufender förderfähiger Tilgung werden die Tilgungsleistung  $Z_t$  sowie die staatliche Förderung  $Förd_t$  zwar sofort auf dem Wohnförderkonto erfasst, verzinsen sich dort aber lediglich mit gesetzlichen Zinssatz von 2 Prozent p.a. Somit resultiert die Vermögensdifferenz aus dem Bestandteil der latenten Steuerschuld, die auf die höhere Verzinsung des Kapitals innerhalb des Sparvertrags zurückzuführen ist. Formal berechnet sich die Differenz  $D_{ER}$  aus Gleichung (30) und (33) wie folgt:

$$D_{ER} = s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} (Z_t + Förd_t) \left( \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r} - \frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02} \right) \quad (36)$$

Da sich die neue Option aus Gleichung (30) als die bessere herausgestellt hat, soll nun das zusätzliche Nettoendvermögen  $ZW_{ts}^{\text{Option2}}$ , welches sich aus der Realisation dieser Option ergibt, berechnet werden. Es beträgt:

$$\begin{aligned} ZW_{ts}^{\text{Option2}} = & \underbrace{(Z_t + Förd_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Reduzierung des Fremdkapitals}} - \underbrace{Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals}} \\ & - \underbrace{s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} (Z_t + Förd_t) \frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02}}_{\text{Erhöhung des Wohnförderkontos}} \end{aligned} \quad (37)$$

Bei Berücksichtigung dieser Option in Abbildung 3 würde sich nur die Lage der untersten Kurve (vollständige Fremdfinanzierung) nach Einführung des Eigenheimrentenmodells verbessern. Lediglich bei dieser Handlungsalternative verfügt der Steuerpflichtige über Fremdkapital, das laufend bzw. endfällig getilgt werden kann. Die Reihenfolge zwischen den Alternativen bleibt jedoch davon unberührt.

c) *Berücksichtigung eines hohen Kapitalbedarfs*

In Abschnitt IV. 2. a) bb) hat sich herausgestellt, dass die Verwendung des Riester-Kapitals stets die Verwendung von Fremdkapital dominiert. Die Empfehlung das Riester-Kapital zu verwenden, bleibt auch im Fall eines hohen Kapitalbedarfs bestehen. In einer solchen Situation ist es neben der vollständigen Entnahme des Riester-Kapitals jedoch notwendig, zusätzlich Fremdkapital aufzunehmen. Damit entspricht diese Situation einer klassischen Baufinanzierung.

Eine solche klassische Finanzierungsstruktur stellt den Immobilienerwerber vor eine weitere zu analysierende Entscheidungssituation. Er kann die in den Formeln (27) und (37) geschilderten Optionen nun gleichzeitig ausüben. Dazu muss der Investor, wie bereits bei der Herleitung der Formeln geschildert, zusätzliches Fremdkapital aufnehmen, um damit entweder förderfähig den Riester-Vertrag zu besparen (Gleichung (27)) oder förderfähig den ersten Kredit zu tilgen (Gleichung (37)). Da die Förderung allerdings nicht unbegrenzt gewährt wird, wird sich die Situation für den Immobilienerwerber regelmäßig derart darstellen, dass er zur selben Zeit stets nur eine dieser beiden Optionen ausführen kann. Folglich stellt sich für ihn die Frage nach der besseren Option. Die Antwort auf diese Frage erhält man, indem man Formel (27) und Formel (37) gegenüberstellt:

$$\begin{aligned}
 & \underbrace{(1-s_R)(Z_t + \text{Förd}_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r} - Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_{\text{Option 1 (Formel (27))}} \\
 & < \underbrace{\left[ (Z_t + \text{Förd}_t) \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r} - Z_t \frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r} - s_R \text{BWF}(\delta)_{ER} (Z_t + \text{Förd}_t) \frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02} \right]}_{\text{Option 2 (Formel (37))}} \quad (38) \\
 & \Leftrightarrow \underbrace{\frac{(1+r)^{\lambda+2} - 1}{r}}_A > \underbrace{\text{BWF}(\delta)_{ER}}_{<1} \underbrace{\frac{(1,02)^{\lambda+2} - 1}{0,02}}_B
 \end{aligned}$$

Da der Ausdruck A für realistische r immer größer als der Ausdruck B ist und der Barwertfaktor stets kleiner als 1 ist, muss die linke Seite der Gleichung (38) größer als die rechte Seite der Gleichung sein. Folglich zeigt sich, dass die Option 2 der Option 1 generell vorzuziehen ist. Dies bedeutet für den Steuerpflichtigen im Fall einer klassischen Immobilienfinanzierung, dass er optimalerweise den Kredit, welchen er zum Immobilienerwerb aufnehmen musste, förderfähig tilgen sollte, bevor er förderfähig den Riester-Vertrag weiterbespart.

Dieses Ergebnis gilt auch dann, wenn der dafür benötigte Cash-Flow nicht fremdfinanziert werden muss, der Eigner also über einen laufenden Cash-Flow im Privatvermögen verfügt. In

diesem Fall entfällt sowohl bei Option 1 als auch bei Option 2 der Aufbau des zusätzlichen Fremdkapitals, weswegen sich beide Optionen um denselben absoluten Betrag verbessern würden. Die Art der Bereitstellung des Cash-Flows beeinflusst die Vorteilhaftigkeit der Optionen somit nicht.

## **V. Fazit**

In diesem Beitrag wird der Frage nachgegangen, inwieweit es sinnvoll ist, Riester-Kapital für den Erwerb einer eigengenutzten Immobilie einzusetzen. Die Beantwortung dieser Frage erfolgt durch den Vergleich verschiedener Finanzierungsalternativen. So konkurriert die Verwendung des Riester-Kapitals mit der klassischen Eigenkapital- oder Fremdkapitalfinanzierung einer Immobilie. In der Literatur wurde diese Frage für das Entnahmestrukturmodell in Form des Zwischenentnahmestrukturmodells bereits diskutiert. Allerdings beabsichtigt der Gesetzgeber das Zwischenentnahmestrukturmodell zum Eigenheimrentenmodell weiterzuentwickeln, um die Integration der eigengenutzten Immobilie in die Altersvorsorge weiter zu verbessern. Dieser Beitrag beantwortet erstmals die Frage, ob dies nach dem neuen Gesetzesentwurf gelingen kann. Als Vergleichskriterium wird dazu das Nettoendvermögen bei Renteneintritt herangezogen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung stellt sich heraus, dass das Riester-Kapital unter Anwendung der neuen Rechtslage, also unter dem Eigenheimrentenmodell, uneingeschränkt zur Finanzierung der Wohnimmobilie eingesetzt werden sollte. Bei der Untersuchung des Zwischenentnahmestrukturmodells konnte diese Empfehlung nicht ohne Einschränkungen ausgesprochen werden. Die Entnahme von Riester-Kapital war zwar unter dem alten Modell der Aufnahme von Fremdkapital stets vorzuziehen, im Vergleich zur Eigenkapitalfinanzierung konnten jedoch Situationen identifiziert werden, in denen die Verwendung des Riester-Kapitals nicht optimal war. Dies war insbesondere dann der Fall, wenn der Immobilienerwerb kurz vor Renteneintritt erfolgen sollte.

Das neu gefasste Eigenheimrentenmodell dominiert nun unabhängig vom zu versteuernden Einkommen und von der Laufzeit bis zum Renteneintritt sowohl die klassische Eigen- bzw. Fremdkapitalfinanzierung als auch stets das Zwischenentnahmestrukturmodell. Damit vereinfacht sich die Entscheidungssituation für den Erwerber, zudem steigt sein Nettoendvermögen. Optimalerweise sollte er also immer das Eigenheimrentenmodell für die Finanzierung seiner eigengenutzten Immobilie verwenden und damit stets das angesparte Riester-Kapital für die Finanzierung der Wohnimmobilie nutzen. Das Ziel des Gesetzgebers zur Verbesserung der Integration der eigengenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge kann somit als erreicht angesehen werden.

Die Vorteilhaftigkeit des Eigenheimrentenmodells resultiert dabei aus dem nun sehr flexibel einsetzbaren Riester-Kapital, welches darüber hinaus nicht mehr in den Riester-Vertrag zurückgeführt werden muss und so dem Anleger als echtes Eigenkapital und nicht mehr nur als zinsloser Kredit zur Verfügung steht. Zudem verbessern die neuen Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von staatlicher Förderung, zum Beispiel durch Tilgung eines zum Immobilienerwerb aufgenommenen Darlehens, die Integration der eigengenutzten Immobilie in die Altersvorsorge. Das Eigenheimrentenmodell ist ohne jeden Zweifel im Interesse des für sein Alter vorsorgenden Steuerpflichtigen.

Bislang erschienene **arqus** Diskussionsbeiträge zur Quantitativen Steuerlehre

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 1

Rainer Niemann / Corinna Treisch: Grenzüberschreitende Investitionen nach der Steuerreform 2005 – Stärkt die Gruppenbesteuerung den Holdingstandort Österreich? –  
*März 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 2

Caren Sureth / Armin Voß: Investitionsbereitschaft und zeitliche Indifferenz bei Realinvestitionen unter Unsicherheit und Steuern  
*März 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 3

Caren Sureth / Ralf Maiterth: Wealth Tax as Alternative Minimum Tax ? The Impact of a Wealth Tax on Business Structure and Strategy  
*April 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 4

Rainer Niemann: Entscheidungswirkungen der Abschnittsbesteuerung in der internationalen Steuerplanung – Vermeidung der Doppelbesteuerung, Repatriierungspolitik, Tarifprogression –  
*Mai 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 5

Deborah Knirsch: Reform der steuerlichen Gewinnermittlung durch Übergang zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung – Wer gewinnt, wer verliert? –  
*August 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 6

Caren Sureth / Dirk Langeleh: Capital Gains Taxation under Different Tax Regimes  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 7

Ralf Maiterth: Familienpolitik und deutsches Einkommensteuerrecht – Empirische Ergebnisse und familienpolitische Schlussfolgerungen –  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 8

Deborah Knirsch: Lohnt sich eine detaillierte Steuerplanung für Unternehmen? – Zur Ressourcenallokation bei der Investitionsplanung –  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 9

Michael Thaut: Die Umstellung der Anlage der Heubeck-Richttafeln von Perioden- auf Generationen-tafeln – Wirkungen auf den Steuervorteil, auf Prognoserechnungen und auf die Kosten des Arbeitgebers einer Pensionszusage –  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 10

Ralf Maiterth / Heiko Müller: Beurteilung der Verteilungswirkungen der "rot-grünen" Einkommensteuerpolitik – Eine Frage des Maßstabs –  
*Oktober 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 11

Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Die Abschaffung der österreichischen Gewerbesteuer als Vorbild für eine Reform der kommunalen Steuern in Deutschland?  
*November 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 12

Heiko Müller: Eine ökonomische Analyse der Besteuerung von Beteiligungen nach dem Kirchhof'schen EStGB

*Dezember 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 13

Dirk Kiesewetter: Gewinnausweispolitik internationaler Konzerne bei Besteuerung nach dem Trennungs- und nach dem Einheitsprinzip

*Dezember 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 14

Kay Blaufus / Sebastian Eichfelder: Steuerliche Optimierung der betrieblichen Altersvorsorge: Zuwendungsstrategien für pauschaldotierte Unterstützungskassen

*Januar 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 15

Ralf Maiterth / Caren Sureth: Unternehmensfinanzierung, Unternehmensrechtsform und Besteuerung

*Januar 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 16

André Bauer / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Besteuerung von Kapitaleinkünften – Zur relativen Vorteilhaftigkeit der Standorte Österreich, Deutschland und Schweiz –

*März 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 17

Heiko Müller: Ausmaß der steuerlichen Verlustverrechnung - Eine empirische Analyse der Aufkommens- und Verteilungswirkungen

*März 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 18

Caren Sureth / Alexander Halberstadt: Steuerliche und finanzwirtschaftliche Aspekte bei der Gestaltung von Genussrechten und stillen Beteiligungen als Mitarbeiterkapitalbeteiligungen

*Juni 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 19

André Bauer / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Zur Vorteilhaftigkeit der schweizerischen Besteuerung nach dem Aufwand bei Wegzug aus Deutschland

*August 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 20

Sebastian Schanz: Interpolationsverfahren am Beispiel der Interpolation der deutschen Einkommensteuertariffunktion 2006

*September 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 21

Rainer Niemann: The Impact of Tax Uncertainty on Irreversible Investment

*Oktober 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 22

Jochen Hundsdoerfer / Lutz Kruschwitz / Daniela Lorenz: Investitionsbewertung bei steuerlicher Optimierung der Unterlassensalternative und der Finanzierung

*Januar 2007, überarbeitet November 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 23

Sebastian Schanz: Optimale Repatriierungspolitik. Auswirkungen von Tarifänderungen auf Repatriierungsentscheidungen bei Direktinvestitionen in Deutschland und Österreich  
*Januar 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 24

Heiko Müller / Caren Sureth: Group Simulation and Income Tax Statistics - How Big is the Error?  
*Januar 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 25

Jens Müller: Die Fehlbewertung durch das Stuttgarter Verfahren – eine Sensitivitätsanalyse der Werttreiber von Steuer- und Marktwerten  
*Februar 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 26

Thomas Gries / Ulrich Prior / Caren Sureth: Taxation of Risky Investment and Paradoxical Investor Behavior  
*April 2007, überarbeitet Dezember 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 27

Jan Thomas Martini / Rainer Niemann / Dirk Simons: Transfer pricing or formula apportionment? Tax-induced distortions of multinationals' investment and production decisions  
*April 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 28

Rainer Niemann: Risikübernahme, Arbeitsanreiz und differenzierende Besteuerung  
*April 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 29

Maik Dietrich: Investitionsentscheidungen unter Berücksichtigung der Finanzierungsbeziehungen bei Besteuerung einer multinationalen Unternehmung nach dem Einheitsprinzip  
*Mai 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 30

Wiebke Broekelschen / Ralf Maiterth: Zur Forderung einer am Verkehrswert orientierten Grundstücksbewertung –Eine empirische Analyse-  
*Mai 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 31

Martin Weiss: How Well Does a Cash-Flow Tax on Wages Approximate an Economic Income Tax on Labor Income?  
*July 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 32

Sebastian Schanz: Repatriierungspolitik unter Unsicherheit. Lohnt sich die Optimierung?  
*Oktober 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 33

Dominik Rumpf / Dirk Kiesewetter / Maik Dietrich: Investitionsentscheidungen und die Begünstigung nicht entnommener Gewinne nach § 34a EStG  
*November 2007, überarbeitet Januar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 34

Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Allowance for Shareholder Equity – Implementing a Neutral Corporate Income Tax in the European Union  
*Dezember 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 35

Ralf Maiterth/ Heiko Müller / Wiebke Broekelschen: Anmerkungen zum typisierten Ertragsteuersatz des IDW in der objektivierten Unternehmensbewertung  
*Dezember 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 36

Timm Bönke / Sebastian Eichfelder: Horizontale Gleichheit im Abgaben-Transfersystem: eine Analyse äquivalenter Einkommen von Arbeitnehmern in Deutschland  
*Januar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 37

Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Steuerreformen durch Tarif- oder Zeiteffekte? Eine Analyse am Beispiel der Thesaurierungsbegünstigung für Personengesellschaften  
*Januar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 38

Frank Hechtner / Jochen Hundsdoerfer: Die missverständliche Änderung der Gewerbesteueranrechnung nach § 35 EStG durch das Jahressteuergesetz 2008 – Auswirkungen für die Steuerpflichtigen und für das Steueraufkommen  
*Februar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 39

Alexandra Maßbaum / Caren Sureth: The Impact of Thin Capitalization Rules on Shareholder Financing  
*Februar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 40

Rainer Niemann / Christoph Kastner: Wie streitanfällig ist das österreichische Steuerrecht? Eine empirische Untersuchung der Urteile des österreichischen Verwaltungsgerichtshofs nach Bemessungsgrundlagen-, Zeit- und Tarifeffekten  
*Februar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 41

Robert Kainz / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Schafft die deutsche oder österreichische Begünstigung für thesaurierte Gewinne höhere Investitionsanreize?  
*März 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 42

Henriette Houben / Ralf Maiterth: Zur Diskussion der Thesaurierungsbegünstigung nach § 34a EStG  
*März 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 43

Maik Dietrich / Kristin Schönemann: Steueroptimierte Vermögensbildung mit Riester-Rente und Zwischenentnahmehemmelmodell unter Berücksichtigung der Steuerreform 2008/2009  
*März 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 44

Nadja Dwenger: Tax loss offset restrictions – Last resort for the treasury? An empirical evaluation of tax loss offset restrictions based on micro data.  
*Mai 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 45

Kristin Schönemann / Maik Dietrich: Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmemodell – Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?

*Juni 2008*

**Impressum:**

**arqus** – Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre

Herausgeber: Kay Blaufus, Jochen Hundsdoerfer,  
Dirk Kiesewetter, Deborah Knirsch, Rolf J.  
König, Lutz Kruschwitz, Andreas Löffler, Ralf  
Maiterth, Heiko Müller, Rainer Niemann, Caren  
Sureth, Corinna Treisch

Kontaktadresse:

Prof. Dr. Caren Sureth, Universität Paderborn,  
Fakultät für Wirtschaftswissenschaften,  
Warburger Str. 100, 33098 Paderborn,  
[www.arqus.info](http://www.arqus.info), Email: [info@arqus.info](mailto:info@arqus.info)  
ISSN 1861-8944