



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

SPITZENVERBÄNDE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT LEGEN KONZEPT ZUR INTEGRATION DER IMMOBILIE IN DIE GEFÖRDERTE ALTERSVORSORGE VOR

27.01.2006 Fachinformation

Für die von der Bundesregierung geplante Integration der Immobilie in die staatliche geförderte Altersvorsorge haben die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft jetzt ein Konzept zur Umsetzung vorgelegt. KaNaPE (Kapitalstock zur Kalkulation der Nachgelagerten Persönlichen Einkommensbesteuerung) heißt das Modell, das im Auftrag der Spitzenverbände vom Forschungsinstitut empirica erarbeitet worden ist. Mit dem von GdW, BFW, Haus & Grund Deutschland, dem Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter, dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. und dem Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) vorgelegten Modell soll die bislang benachteiligte Wohnimmobilie gleichberechtigt in das staatlich geförderte Riester-Konzept eingebunden werden. Prinzip des Modells ist die Möglichkeit einer Kapitalentnahme aus dem angesparten Vermögen der Riester-Versicherung zur Finanzierung einer Immobilie. Dabei ist es möglich, entnommene Beträge jederzeit in beliebigen Raten zurückzuzahlen. Das entnommene Kapital wird jährlich mit einem festen Satz verzinst und erst mit dem Renteneintritt versteuert. Im Gegensatz zur aktuellen Regelung innerhalb der Riester-Rente, in der eine Rückzahlung nach einem Jahr beginnen muss, gibt es bei KaNaPE keine zeitliche Begrenzung. Je nach Umfang der Rückzahlungen erhält der Sparer im Alter eine dann zu versteuernde Geldrente. Trotz dieser Besteuerung verfügt der Eigentümer über ein höheres verfügbares Einkommen als vergleichbare Mieter, weil er keine Miete zahlen muss. Positive Effekte löse das Modell gerade für Haushalte aus, die andernfalls nicht in der Lage wären, für die geförderte Altersvorsorge zu sparen und parallel Wohneigentum zu erwerben oder Hypothekenkredite zu tilgen, erläuterte GdW-Präsident Lutz Freitag das Modell. Die gleichzeitige Integration des selbst genutzten, vermieteten oder genossenschaftlichen Wohneigentums wie auch ein Dauerwohnrecht verbreitere die Bevölkerungskreise erheblich, die eine Wohnimmobilie als Teil der Altersvorsorge in Anspruch nehmen können. Die Anspar- und Tilgungsbeträge fließen einschließlich der dafür gewährten Förderung in einen Kapitalstock und würden verzinst und bei Renteneintritt versteuert. Insgesamt ergebe sich damit die gleiche Besteuerung des Kapitalstocks wie bei den anderen geförderten Altersvorsorgeprodukten. Die steuerlich äußerst problematische und schwierige Besteuerung des Nutzwertes der Wohnimmobilie könne mit diesem Modell vermieden werden, so Freitag. Eine Broschüre zum KaNaPe-Modell sowie das ausführliche empirica-Gutachten stehen unter www.gdw.de zum Download zur Verfügung.

<https://bbu.de/beitraege/spitzenverbaende-der-immobilienwirtschaft-legen-konzept-zur-integration-der-immobilie-die-gefoerderte-altersvorsorge-vor>