

28. November 2002 / AT

Infobrief 41/02

Eigenheimzulage 2003; Wertzuwachssteuer; Steuersparpläne der Regierung, Beratung von Verbrauchern Ende 2002

Sachverhalt

Die Bundesregierung hat eine Reihe von Maßnahmen für Anfang 2003 beschlossen, die die Staatsfinanzen verbessern sollen. Unter anderem soll die Eigenheimzulage für den selbstgenutzten Immobilienerwerb verändert und Geldanlagen grundsätzlich besteuert werden.

Viele Verbraucher werden wissen wollen, wie sie sich in den nächsten Monaten bezüglich der Eigenheimzulage und der eigenen Vermögensanlagen verhalten sollen.

Stellungnahme

I. Allgemeines

1. Tendenz der Reformen

- 1.) Bei der Eigenheimförderung ist die Konzentration auf die Familien mit Kindern bzw. diejenigen, die Kinder in den ersten vier Jahren nach Bezug bekommen, richtig. Ihnen muss aber auch der Zugang zu Hypothekenkrediten gesichert werden. Hierzu sind Garantie- und Eigenkapitalprogramme ebenso wie flexiblere Kredite notwendig. Vor allem müssen die überlangen Laufzeiten beschnitten werden.
- 2.) Grundsätzlich gehen die Vorschläge in Richtung von mehr Steuergerechtigkeit, indem nunmehr nicht nur das Arbeitseinkommen, sondern auch das Kapitaleinkommen besteuert wird. Mit der Wertzuwachssteuer wird die Masse der Bevölkerung relativ entlastet, weil das meiste Kapitaleinkommen bei den oberen 10% der Bevölkerung konzentriert ist, das bisher steuerfreie Verdienste erlaubte, weshalb die Arbeitseinkommen immer stärker belastet wurden. Allerdings sollte die Re-

form keine Altfälle erfassen. Dies schafft Unsicherheit, auch wenn die Belastungen sehr gering sind.

- 3.) Die Reform ist aber recht halbherzig. Es wird in Zukunft weiterhin Produkt- und Anbieterklassen geben, die das gleiche erzielen, aber vom Staat unterschiedlich bevorzugt werden. Die Kapitallebensversicherungen sollen weiterhin mit 0% versteuert werden, Aktien mit 7,5%, Fonds und Immobilien mit 15%, Spar- und Renteneträge mit dem individuellen Steuersatz (abzgl. Freibetrag) also ca. 30%. Ferner erhalten Bausparbeträge weiterhin Prämien. Dieses System ist ungerechtfertigt und führt zur Konfusion. Es muss eine einfache Regel geben:

- a) Alle Erträge aus Kapitalanlagen werden gleich besteuert;
- b) für unterschiedliche Risiken und Bindungen sollten Freibeträge geschaffen werden.

Das versteht dann jeder.

2. Unmittelbarer Handlungs- und Beratungsbedarf

- 4.) Die Eigenheimzulage sollte nur dann noch dieses Jahr zu den alten Konditionen beantragt werden, wenn das Objekt schon ausgewählt ist und der Bau/Kauf die Leute finanziell nicht überfordert. Vor unüberlegten Kaufverträgen ist zu warnen. Für die Förderung kommt es auf das Datum des Bauantrages bzw. des notariellen Kaufvertrages an. Stichtag liegt auf jeden Fall nach dem 31.12.2002, evtl. aber erst beim 20.2.2003.
- 5.) Bei Vermögensanlage wie Aktien sollten diese nur vor dem Stichtag der Gesetzesänderung (s.o.) verkauft werden, wenn bisher erhebliche Gewinne erzielt worden sind und ein Verkauf ohnehin in den nächsten Jahren geplant ist. Geht man von steigenden Kursen in den nächsten Jahren aus, so ist es in der Regel vorteilhafter, die Altfälleregelung zu nutzen, wonach auch dieser Zuwachs nur mit 1,5% des ursprünglichen Erwerbspreises besteuert wird, während bei Neufällen 15% vom Zuwachs drohen.
- 6.) Die übrigen Erhöhungen im Bereich der Mehrwertsteuer (Tabak, Benzin) könnten allenfalls durch Hamsterkäufe gemildert werden.

II. Eigenheimzulage

Die Eigenheimzulage wird für kinderlose Personen gestrichen und die Einkommensgrenzen erheblich nach unten verlagert. Daher stellt sich für die Haushalte, die im nächsten Jahr nicht mehr unter die Förderung fallen, die Frage, ob sie noch versuchen sollten, unter die alten Regeln des Eigenheimzulagengesetzes zu fallen. Auch sind die Fördermittel der Altregelung fast immer höher als nach der Neuregelung, auch bei kinderreichen Familien.

Voraussetzung dafür ist nach Auskunft des Bundesfinanzministeriums entweder der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über eine Immobilie oder die Stellung des Bauantrages vor dem 1.1.2003.

Gefahr bei einem übereilten Entschluss zu einer eigengenutzten Immobilie liegen in dem Risiko, sich finanziell zu übernehmen. Besonders in wirtschaftlich schlechteren Zeiten ist der Verlust der Arbeitsstelle nicht sofort wieder durch eine neue Tätigkeit

auszugleichen. Die Zwangsversteigerungen sind nach einer Schätzung seit 2000 insgesamt um 25 % gestiegen.

Jahr	2002*	2001	2000	1999
Objekte	42.138	38.302	33.754	33.933
Gegenüber Vorjahr	+10,0%	+13,5%	-1,1%	
*Hochrechnung				

Quelle: unika GmbH, www.unika.de

Zudem sollte der Erwerb einer Immobilie, die in Deutschland in der Regel immer noch „für's Leben“ gekauft wird, gut durchdacht sein, was die Lage, die Nutzungsmöglichkeiten und den Preis angeht. Bei Übereilung droht die Gefahr, dass die Immobilien zu überteuerten Preisen gekauft werden oder langfristig nicht den eigenen Bedürfnissen entsprechen und daher der Aufwand eines erneuten Verkaufs und Kaufs zur höheren Eigenheimzulage in keinem Verhältnis steht sind. Daher kommt die schnelle Inanspruchnahme der Eigenheimzulage am Ende diesen Jahres nach der alten Gesetzgebung vor allem für Ausbauten in Betracht, bei denen sich das Grundstück schon in der Hand des Ausbauenden befindet.

Zur bestehenden Gesetzeslage und den geplanten Veränderungen gibt es weitere Informationen auf der Internetseite beim Bundesfinanzministerium www.bundesfinanzministerium.de unter dem Stichwort „Eigenheimzulage“.

III. Prinzipielle Besteuerung von Geldanlagen

Der Gewinn aus Aktien- und reine Aktienfonds soll mit 15 % pauschal bei Verkauf versteuert werden, wobei nach dem Halbwertverfahren nur die Hälfte des Gewinns zu versteuern ist, was 7,5 % entspricht. Dieser wird von den Finanzämtern der Einfachheit halber durch den Vergleich von Anschaffungs- und Verkaufspreisen ermittelt abzüglich der Verkaufskosten und ist damit etwas niedriger als die eigentliche Rendite.

Die Besteuerung der Rentenfonds wurde dem parlamentarischen Verfahren vorbehalten. Es gibt derzeit keine klare Vorgabe dafür nach Auskunft der Bundesfinanzministeriums. In der Presse wurde von einer pauschalen Besteuerung von 15 % gesprochen (Reuters 20. Nov. 2002 12:35, www.reuters.de).

Als Besteuerung von Geldanlageformen kommen derzeit folgende Formen in Betracht:

- 15 % Halbwertverfahren (real 7,5 %) pauschal (Aktien, Aktienfonds)
- 15 % pauschal (Anleihen, überlegt für Rentenfonds)
- persönlicher Einkommenssteuersatz auf Kapitalerträge § 20 EStG (z.B. Sparbuch)

Während bei den Kapitalerträgen ein Freibetrag von 1550 € für einzelne Personen und 3100 € für Ehepaare gilt, ist geplant, dass dieser für die Pauschalversteuerung bei Aktien und Fonds 500 € betragen soll.

Bei einer Anschaffung vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes, mit dem frühestens am 21. Februar 2003 gerechnet wird - weshalb dieses Datum im Gespräch ist – wird bei der Geldanlage nach einer Sonderregelung 10 % der Veräußerungspreises als Ge-

winn vermutet, der mit 15 % pauschal versteuern werden soll. Daher wird in diesen Fällen von einer grundsätzlichen Besteuerung in Höhe von 1,5 % des Verkaufserlöses ausgegangen, bei nachweislich geringeren Gewinnen wird die Besteuerung nach unten angepasst.

Die geplanten Auswirkungen für die Geldanlage sollen anhand eines Beispiels verdeutlicht werden (Aktien, Anschaffungswert 100.000,- € 1995, 2003 Wert: 150.000,- €):

(1) Geplanter Verkauf Ende 2005, Wert geschätzt: 160 000 €

Verkauft der Aktienbesitzer die Aktien vor dem Inkrafttreten des Gesetzes, so zahlt er keine Steuern, da die bestehende Spekulationsfrist von einem Jahr überschritten wurde. Behält der Anleger die Aktien durchgehend, muss er unter Berücksichtigung des Halbeinkünfteverfahrens 1.200,- € bezahlen, bei zwischenzeitigem Verkauf und Realisierung der Gewinne vor Inkrafttreten des Gesetzes für den danach entstandenen Gewinn nur 750,- €.

(2) Geplanter Verkauf 2008, Wert geschätzt 180 000 €

Bei Realisierung des Gewinns vor Gesetzesänderung und einer Neuanlage in Aktien muss er 2008 den bis dahin erzielten Gewinn von 30.000,- € versteuern, bei real 7,5 % sind dieses 2.250,- €.

Behält er die Aktien durchgehend bis 2008, muss er die 180.000,- € pauschal nach der Altregelung mit 1,5 % - nach dem Halbeinkünfteverfahren 0,75 % - versteuern, was 1.350,- € entspricht. Hier ist das durchgängige Behalten also vorteilhafter.

(3) Geplanter Verkauf 2015, Wert dann geschätzt 250 000 €

Nach der Altregelung müsste er dann 1.875,- € zahlen, nach Realisierung des Gewinns und der Neuregelung diesmal das vierfache: 7.500,- €.

Das Halbeinkünfteverfahren gilt grundsätzlich und soll daher auch für Altfälle angewendet werden - nach Auskunft des Bundesfinanzministeriums. Anders ist dieses bei Immobilien und wahrscheinlich Rentenfonds, bei denen das Halbwertverfahren keine Anwendung findet.

Fazit: Je zeitnaher der Verkauf ansteht, desto sinnvoller ist es, vorhandene Gewinne vor der Gesetzesänderung zu realisieren, wobei die Transaktionskosten für die Umschichtung gegengerechnet werden müssen. Soll die Geldanlage noch lange Gewinne erwirtschaften, wie zum Beispiel beim Ziel der Altersvorsorge, kann es sinnvoller sein, diese insgesamt nach der Altregelung zu versteuern. Da der Nachweis niedrigerer Gewinne bei den Altfällen zu einer entsprechenden Steuerreduzierung führt, erscheint es aus steuerlicher Sicht auch sinnvoll, langfristig geplante Anlagen vor der Gesetzesänderung zu tätigen. Angesichts der derzeitigen unkalkulierbaren Börsenentwicklung sollten dadurch aber nicht mehr Aktienanlagen getätigt werden, als ursprünglich beabsichtigt waren und für die Vermögenssituation sinnvoll sind.

Bedauerlicherweise bleiben Kapitallebensversicherungen bei der geplanten Steueränderung außen vor, was deren steuerliche Privilegierung im Verhältnis zu anderen

Anlageformen verstärkt. Private Anleger werden dadurch in Zukunft vermehrt in diese Anlageform gedrängt, was aufgrund der Verkaufsstrategien, der Intransparenz und der Abbruchquoten bedenklich ist. Grundsätzlich sollten nicht einzelne Produktformen vom Staat gefördert werden, sondern Anlageziele. Die Auswahl der Produkte sollte der Verbraucher bestimmen können und somit durch den Markt reguliert werden.