

Daniel Hornung, Dr. rer. pol.
Büro für Raum- und Umweltplanung
Bureau d'études économiques régionales

Bausparen - geeignetes Mittel zur Förderung von Wohneigentum in der Schweiz?

Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen

Bern, 16. November 2000

Inhalt

	Seite
Inhalt	1
1. Einleitung	3
2. Funktionsweise und Arten von Bausparen.....	4
3. Bestehende Bausparmodelle und deren Bedeutung.....	7
3.1 Bausparen in Deutschland	7
3.11 Funktionsweise	7
3.12 Förderung	7
3.13 Verbreitung des Bausparens, Struktur der Bausparerhaushalte und Fördervolumen.....	8
3.2 Bausparen in Frankreich.....	11
3.21 Funktionsweise	11
3.22 Förderung	12
3.23 Verbreitung des Bausparens und Fördervolumen	13
3.3 Bausparen in Oesterreich	13
3.31 Funktionsweise	13
3.32 Förderung	14
3.33 Verbreitung des Bausparens und Fördervolumen	14
3.4 Bausparmodelle in der Schweiz	15
3.41 Ueberblick.....	15
3.42 Kanton Baselland („Wohnsparplan“ der basellandschaftlichen Kantonal- bank)	15
3.421 Funktionsweise	15
3.422 Förderung	16
3.423 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises	17
3.43 Kanton Genf	18
3.431 Funktionsweise	18
3.432 Förderung	19
3.433 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises	19
3.44 Kanton Obwalden („OKB-Bausparprivileg“).....	20
3.441 Funktionsweise	20
3.442 Förderung	20
3.443 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises	20
3.45 Kanton Zug („Wohn-Sparplan“ der Zuger Kantonalbank)	21

3.451 Funktionsweise	21
3.452 Förderung	21
3.453 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises	21
3.46 Vergleich der Bausparmodelle der Kantone BL, GE, OW und ZG	22
4. Wirkungen von Bausparmodellen	26
4.1 Spar-/Darlehensmodelle	26
4.2 Sparmodelle	28
4.21 Rendite in der Sparphase im Vergleich zu anderen Anlageformen	28
4.22 Gesamtkosten von Spar- und Darlehensphase im Vergleich zu anderen Finanzierungsarten	29
4.23 Wirkungen von unterschiedlichem Zinsniveau und unterschiedlicher Höhe der jährlichen Spareinlagen	30
4.24 Verhilft Bausparen Schwellenhaushalten zum Erwerb von Wohneigentum? ..	31
5. Bausparen – geeignetes Mittel zur Förderung von Wohneigentum in der Schweiz? ..	35
5.1 Steuererleichterungen	36
5.2 Bausparprämien	36
5.3 Bausparen – auch künftig ein Mittel zur Förderung von Wohneigentum in der Schweiz?	37
Anhang 1: Tabellen	A-1
Anhang 2: Literatur- und Quellenverzeichnis	A-3

1. Einleitung

Im Zusammenhang mit der Neuorientierung der Wohnbau- und Eigentumsförderung stellt sich die Frage, ob Bausparen, das in einigen Kantonen der Schweiz besteht und zum Teil durch öffentliche Gelder unterstützt wird, vermehrt gefördert werden soll. Die Förderung des Bausparens durch die öffentliche Hand steht auch auf politischer Ebene seit mehreren Jahren auf der Traktandenliste. Im eidgenössischen Parlament wurden dazu mehrere Vorstösse eingereicht.

- Mit der Interpellation 96.3163 Toni Dettling (Eigenmietwertbesteuerung nach Steuerharmonisierungsgesetz) wurde bereits im Jahre 1996 die Frage aufgeworfen, ob nach dem 1.1.2001 Steuerabzüge für das Bausparen zulässig seien. Die damalige Antwort des Bundesrates lautete, dass solche Abzüge „einen klaren Verstoß gegen den verfassungsmässigen Harmonisierungsauftrag bedeuten“.
- Die Parlamentarische Initiative 97.404 Hans Werner Widrig (Eigenmietwert. Besteuerung durch Bund und Kantone) visierte hauptsächlich eine massvolle Besteuerung des Eigenmietwertes an, wollte aber auch „zusätzliche Abzüge für Wohn- und Bausparen einräumen“. Die Initiative wurde am 28. Oktober 1997 zurückgezogen.
- Die gleich lautenden Parlamentarischen Initiativen 98.455 Hans Rudolf Gysin und 99.124 Rolf Büttiker (Bausparen. Aenderung des Steuerharmonisierungsgesetzes) verlangen eine Aenderung des Steuerharmonisierungsgesetzes in dem Sinne, „dass die Kantone bestimmen können, dass gebundene Bausparrücklagen, die geäußnet werden um erstmalig ausschliesslich und dauernd selbst genutztes Wohneigentum in der Schweiz zu beschaffen ... von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden können.“ Diesen Initiativen wurde Folge gegeben. Ende 1999 schickte die nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben einen Antrag zur entsprechenden Aenderung des Steuerharmonisierungsgesetzes in die Vernehmlassung.¹ Die Ergebnisse des im März 2000 abgeschlossenen Vernehmlassungsverfahrens sind uneinheitlich und kontrovers. Ob das Steuerharmonisierungsgesetz im Sinne der Initianten auf den 1. Januar 2001 geändert wird, ist zur Zeit der Abfassung dieses Textes noch offen.²
- Im Rahmen des Systemwechsels der Besteuerung von Wohneigentum wird in der Motion 99.3066 der freisinnig-demokratischen Fraktion (Besteuerung von Wohneigentum. Systemwechsel; eingereicht von Nationalrat Gerold Bührer) verlangt, dass „um den Ersterwerb von Wohneigentum zu fördern, ... wahlweise das Bausparen steuerlich begünstigt oder der Abzug der Hypothekarzinsen bis zu zwölf Jahren degressiv..“ zuzulassen sei. Die Motion wurde im Dezember 1999 vom Nationalrat in ein Postulat umgewandelt und als solches angenommen. Eine Behandlung durch den Ständerat steht zur Zeit der Abfassung dieses Textes noch aus.

Ziele der vorliegenden Studie sind die Schaffung eines Ueberblicks über bestehende Bausparmodelle in der Schweiz und im benachbarten Ausland, die Beurteilung der Wirkungen des Bausparens sowie die Beantwortung der Frage, ob das Bausparen ein geeignetes Instrument der Wohneigentumsförderung in der Schweiz darstellt.

¹ Vgl. Eidgenössisches Finanzdepartement (1999).

² Vgl. Neue Zürcher Zeitung Nr. 82 vom 6. April 2000, S. 14, sowie Nr. 108 vom 10. Mai 2000, S. 13.

2. Funktionsweise und Arten von Bausparen

Bausparen kam in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts in England auf. In Selbsthilfegruppen organisierte Personen verpflichteten sich zu dieser Zeit, Gelder in einen gemeinsamen Fonds einzuzahlen, aus dem Darlehen zum Bau von Wohnhäusern gewährt wurden.³ Ziel war die Erstellung von Wohnraum und die Verbreitung von Wohneigentum auch für sozial und finanziell nicht privilegierte Schichten.

Ende des 19. Jahrhunderts verbreitete sich das Bausparen u.a. in Deutschland und erlebte dort nach dem Ersten Weltkrieg eine erste Blütezeit. Dieses besondere System der Wohnbaufinanzierung erlaubte, sowohl die herrschende Kapitalknappheit als auch die bestehende Wohnungsnot zu mildern. Gleiches ist auch für die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg zu sagen.

Bausparen bietet namentlich den Vorteil, dass die durchschnittliche Wartezeit mehrerer Bauwilliger bis zur Verwirklichung ihrer Baupläne deutlich reduziert werden kann. Sparen nämlich Bau- oder Kaufwillige individuell, können alle erst nach Ansparung des jeweils gesamten, für die Finanzierung ihres Wohneigentums notwendigen Betrages bauen. Können beispielsweise zehn Haushalte je 10'000 Franken pro Jahr sparen und benötigen sie alle 100'000 Franken für den Erwerb von Wohneigentum, müssen – bei individuellem Sparen - alle Haushalte zehn Jahre ansparen, bis sie über das nötige Eigenkapital verfügen. Anders bei Entrichtung der Spar- und Amortisationsbeträge in einen gemeinsamen Fonds: Bei dieser Art von Sparen steht für einen Haushalt bereits nach einem Jahr das nötige Kapital zur Verfügung, für einen zweiten Haushalt nach zwei Jahren usw. Im vorliegenden Beispiel beträgt die durchschnittliche Wartezeit der zehn Haushalte 5 ½ Jahre. Nur ein einziger Haushalt muss zehn Jahre lang warten, bis er Wohneigentum erwerben kann.

Heute existieren verschiedene Formen von Bausparen. Die auf der ursprünglichen Idee aufbauende, sozusagen „klassische“ Form, die wir als **Spar-/Darlehensmodell** bezeichnen, besteht nach wie vor in Deutschland.⁴ Eine bau- oder kaufwillige Person schliesst zu einem bestimmten Zeitpunkt mit einer sogenannten Bausparkasse einen Vertrag über eine bestimmte **Bausparsumme** ab. Während der Sparphase zahlt diese Person (oftmals regelmässig) einen bestimmten Betrag ein. Nach Einzahlung eines bestimmten Anteils der Bausparsumme ist der Vertrag „zuteilungsreif“, d.h. die Bausparerin bzw. der Bausparer hat das Recht auf Auszahlung der gesamten Bausparsumme. Die Differenz zwischen dem angesparten Kapital (inkl. Zinsen und allfälligen staatlichen Prämien) einerseits und der vertraglich fixierten Bausparsumme andererseits wird von der Sparkasse als sogenanntes **Bauspardarlehen** gewährt. Dieses ist innerhalb einer bestimmten Frist zurückzuzahlen.

Aktiv- wie Passivzinssatz (bzw. Annuitätenleistungen und –dauer) werden mit dem Abschluss des Bausparvertrages fixiert. Der Zinssatz für die Bauspardarlehen liegt meist deutlich unter dem Zinssatz für marktübliche Hypothekendarlehen. Andererseits erreicht

³ Vgl. R. de la Paix (1994), S. 55.

⁴ Für Details vgl. Kap. 3.1.

auch der Aktivzinssatz meist nicht das Niveau von gängigen Anlageformen (z.B. Sparkonti).

Während das geschilderte „klassische“ System des Bausparens nach deutschem Muster also ein Sparen mit Anrecht auf den Bezug eines Darlehens zu Vorzugsbedingungen darstellt, bestehen auch Bausparsysteme, die **Vorzugsbedingungen namentlich während der Sparphase** gewähren. Solche Bausparsysteme – wir bezeichnen sie als **Sparmodelle** – sind in einzelnen Schweizer Kantonen zu finden. Banken oder andere Finanzinstitute bieten Sonderkonditionen auf speziellen Sparkonti oder sogenannten Bausparplänen an; die Gewährung von Hypotheken erfolgt dagegen mehrheitlich nach marktüblichen Bedingungen. Im Gegensatz zum „klassischen“ Bausparen nach deutschem Vorbild handelt es sich bei den erwähnten Beispielen aus der Schweiz nicht um spezielle Kreditmärkte, auf denen Darlehen für den Wohnungsbau ausschliesslich aus Spargeldern anderer Bausparender gewährt werden.

Tabelle 1
Uebersicht über Bausparformen

	Sparen/Darlehen		Art der Förderung			
	Sparen (zu Vorzugsbedingungen) „Sparmodelle“	Sparen mit Anrecht auf Darlehensbezug (zu Vorzugsbedingungen) „Spar-/Darlehensmodelle“	durch Sparkassen/ Banken	Prämien, nicht einkommensabhängig	Prämien, einkommensabhängig	Steuererleichterungen
Deutschland		X			X	(X) WoP steuerfrei
Frankreich (C.E.L., P.E.L.)		X		X		(X) Aktivzinsen steuerfrei
Oesterreich		X		X		
Schweiz:	Alle Modelle verbinden Sparen und Gewährung von Hypotheken. „X“ steht in der Spalte mit vorrangiger Bedeutung					
Kt. BL	X		X	X		X
Kt. GE	X			X		(X)
Kt. OW		X	X			
Kt. ZG	X		X	X		

WoP = Wohnungsbauprämie (vgl. Kap. 3.12).

C.E.L. = Compte épargne logement (vgl. Kap. 3.21).

P.E.L. = Plan épargne logement (vgl. Kap. 3.21).

Beide Formen von Bausparsystemen – sowohl diejenigen, die Vergünstigungen in der Darlehensphase gewähren als auch diejenigen, die während der Sparphase spezielle Konditionen bieten – werden in der Praxis auf verschiedene Arten gefördert. Diese Förderung kann durch die öffentliche Hand und/oder durch Sparkassen bzw. Banken erfolgen.

Die **Förderung durch Banken** besteht (nach gegenwärtiger Praxis einiger Kantonalbanken der Schweiz) in der Gewährung von höheren Zinsen auf Bausparkonti im Vergleich zu herkömmlichen Sparkonti oder durch die Gewährung von tieferen als marktüblichen Hypothekarzinsen.

Die **öffentliche Hand** fördert das Bausparen auf zwei verschiedene Arten. Die eine besteht in der Gewährung von **Prämien**. Diese Prämien werden als Prozentanteil auf Zinsgutschriften von Banken (z.B. in den Kantonen Baselland und Zug) oder als Anteil auf den jährlichen Einlagen der Bausparenden (z.B. in Deutschland) gewährt. Die Prämien werden je nach System einkommensabhängig (d.h. nur bis zu einer bestimmten Einkommenshöhe) oder unabhängig vom Einkommen gewährt.

Die zweite Förderungsart durch die öffentliche Hand besteht in der Gewährung von **Steuererleichterungen**, sei es, dass z.B. Prämien oder Zinsgutschriften nicht als Einkommensbestandteile zu versteuern sind (z.B. in Deutschland bzw. in Frankreich) oder dass Einlagen in Bausparkonti (bis zu einer bestimmten Höhe) steuerfrei bleiben (z.B. im Kanton Baselland).

3. Bestehende Bausparmodelle und deren Bedeutung

3.1 Bausparen in Deutschland

3.11 Funktionsweise

Ein/e Bausparer/in schliesst mit einer Bausparkasse einen Bausparvertrag über eine bestimmte Bausparsumme ab. Nach Ansparung von 40-50 Prozent der Bausparsumme, die durch meist regelmässige Einzahlungen (von i.d.R. 4 Promille der Bausparsumme pro Monat) geäufnet wird, ist der Vertrag „zuteilungsreif“, d.h. die gesamte Bausparsumme kann ausbezahlt werden. Die Bausparsumme setzt sich zusammen aus den eigenen Bausparbeiträgen inkl. Zins und allfälligen Prämien sowie dem Bauspardarlehen, das der Differenz zwischen der Bausparsumme und den Bausparbeiträgen entspricht. Der Zeitraum bis zur Zuteilungsreife der Bausparsumme (i.d.R. 5-8 Jahre) darf aufgrund des Gesetzes über die Bausparkassen nicht im Voraus garantiert werden.

Bauspargelder können für Erwerb, für Modernisierung und/oder für die Entschuldung von Wohneigentum verwendet werden. Die angesparte Summe kann auch für andere, sozusagen „wohneigentumsfremde“ Zwecke benützt werden (allerdings sind unter diesen Voraussetzungen vom Bund ausgerichtete Prämien unter Umständen zurückzuerstatten; vgl. dazu Kap. 3.12 unten).

Die Zinssätze für das Bausparen werden bei Vertragsabschluss festgelegt. Der Aktivzinssatz (auf der Bauspareinlage) beträgt derzeit 2.5 bis 4.5 Prozent, der Zinssatz auf dem Bauspardarlehen 4.5 bis 6.5 Prozent.⁵ Die Rückzahlung der Bauspardarlehen wird i.d.R. innert 10-12 Jahren verlangt. Damit soll eine ausreichende Mittelversorgung des Bauspar-Kreditmarktes sichergestellt werden. Mit Abschluss eines Bausparvertrages wird je nach Bausparkasse eine Abschlussgebühr fällig. Sie beträgt beispielsweise bei bestimmten Produkten der Wüstenrot-Bausparkasse 1 Prozent, andere Bausparkassen verlangen bis 1.6 Prozent.⁶

Träger des Bausparens in Deutschland sind 21 private und 13 öffentliche Bausparkassen.⁷ Bausparverträge können alle Personen mit Wohnsitz in Deutschland abschliessen. Bestimmte Voraussetzungen z.B. bezüglich Einkommenshöhe werden – allein für den Abschluss eines Bausparvertrages – nicht verlangt.

3.12 Förderung

Wohnungsbauprämien

Nach § 3 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes (WoPG) vom 30. Juli 1992 (in der Neufassung vom 18. Dezember 1996) richtet der Bund Wohnungsbauprämien von 10 Prozent auf Bauspar-Einlagen aus. Als Höchstbeträge für die Prämienbegünstigung gelten Einla-

⁵ Vgl. H. Hämmerlein u.a. (1995), S. 51 ff., sowie Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (1999), S. 3 ff.

⁶ Vgl. Wüstenrot (1999) sowie Verbraucherschutz-Magazin (2000).

⁷ Stand 1999. Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen (Deutschlands), Jahrbuch 1997/98, S. 148 f. sowie Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (1999a), S. 88.

gen von 1'000 DEM/Jahr für Ledige bzw. von 2'000 DEM/Jahr für Verheiratete. Die Wohnungsbauprämien gelten nicht als steuerbares Einkommen (§ 6 WoPG).

Bis 1995 konnten alternativ zur Inanspruchnahme von Wohnungsbauprämien 50 Prozent der Bausparbeiträge als sogenannte Sonderausgaben vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Diese Regelung wurde auf den 1. Januar 1996 aufgehoben.⁸

Arbeitnehmer-Sparzulagen

Nach dem Vermögensbildungsgesetz leistet der Staat Prämien an Arbeitnehmer in der Höhe von 10 Prozent auf sogenannten vermögenswirksamen Leistungen. Vermögenswirksame Leistungen sind Geldbeträge, die der Arbeitgeber für den Arbeitnehmer anlegt bzw. die vom Arbeitgeber auf den Namen des Arbeitnehmers direkt einer Bank oder (Bau-)Sparkasse überwiesen werden. Die Arbeitnehmer-Sparzulage von 10 Prozent wird auf vermögenswirksamen Leistungen bis maximal 936 DEM pro Jahr gewährt.⁹ Wie die Wohnungsbauprämien unterliegen auch die Arbeitnehmer-Sparzulagen nicht der Einkommenssteuer.

Voraussetzungen und Bedingungen

Für die Ausrichtung von **Wohnungsbauprämien** gelten nach WoPG, § 2 a, folgende (steuerbaren) Höchsteinkommen pro Jahr: Ledige 50'000 DEM, Verheiratete 100'000 DEM. Verdienen Bausparende in einem Jahr weniger als die genannten Beträge, werden ihnen vom Finanzamt Wohnungsbauprämien gutgeschrieben. Für Jahre mit Einkommen oberhalb dieser Grenzen entfällt eine entsprechende Gutschrift.

Die Bausparprämien können behalten werden, wenn nach einer Sperrfrist von 7 Jahren seit Ablauf des Bausparvertrages die Mittel nicht für den Bau oder Kauf oder für eine Modernisierungsmassnahme einer Wohnung verwendet werden. Andernfalls sind die Prämien zurückzuerstatten bzw. werden den Bausparenden nicht ausbezahlt.

Nicht nur Wohnungsbauprämien, auch **Arbeitnehmer-Sparzulagen** werden nur bis zu einer bestimmten Einkommenshöhe ausgerichtet. Seit dem 1. Januar 1999 gilt für Ledige ein steuerbares Jahreseinkommen von 35'000 DEM, für Verheiratete von 70'000 DEM. Wie die Bezeichnung zum Ausdruck bringt, ist für den Bezug von Arbeitnehmer-Sparzulagen sodann Voraussetzung, dass die Bezüger/innen den Status von Unselbstständigerwerbenden haben.

3.13 Verbreitung des Bausparens, Struktur der Bausparerhaushalte und Förderungsvolumen

Laufende Bausparverträge

1997 wurden rund 24 Mio laufende bzw. nicht zugeteilte Bausparverträge mit einer Bausparsumme von rund 902 Mrd. DEM gezählt.¹⁰ Die Zahl der laufenden Bausparverträge

⁸ Vgl. H. Hämmerlein u.a. (1995), S. 52.

⁹ Vgl. Fünftes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer in der ab 1. Januar 1999 geltenden Fassung, § 13 Abs. 2.

¹⁰ Die Daten in diesem Abschnitt stützen sich auf: Verband der Privaten Bausparkassen (Deutschlands), Jahrbuch 1997/98, Statistisches Bundesamt Deutschland (1999b).

übersteigt damit die Zahl der Mieterhaushalte, die sich (inklusive Untermieterhaushalte) auf 20.5 Mio beläuft. Im Vergleich zur Gesamtzahl von 34 Mio Haushalten erreicht die Zahl der laufenden Bausparverträge einen Anteil von 70 Prozent. Diese Relationen zeigen die **grosse Verbreitung des Bausparens in Deutschland**. Bausparverträge werden dort nicht ausschliesslich im Hinblick auf den (Erst-)Erwerb von Wohneigentum durch junge Familienhaushalte oder Personen, die vor der Phase der Familiengründung stehen, abgeschlossen. Gerade mit den staatlichen Zuschüssen bilden Bausparverträge eine von mehreren Möglichkeiten des Sparens. Bei nicht zweckgemässer Verwendung der gesparten Beträge aus den Bausparverträgen fallen überdies i.d.R. keine Verluste an (wie darauf hingewiesen, verfallen die staatlichen Wohnungsbauprämien nach einer Wartefrist von sieben Jahren nicht). Bausparen wirkt auch bei nicht zweckgemässer Verwendung der Gelder eine mit anderen Sparformen vergleichbare bis überdurchschnittliche Rendite ab. Weil Bauspargelder sodann nicht nur für den Erwerb, sondern auch zur Modernisierung von Wohnungen und zur Entschuldung eingesetzt werden können, wird Bausparen auch von zahlreichen Haushalten praktiziert, die bereits über Wohneigentum verfügen.

Die Bedeutung der öffentlichen Förderung des Bausparens wird durch folgende Relationen verdeutlicht: Nach einer Schätzung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen dürften etwa 85 Prozent aller Haushalte in Deutschland Wohnungsbauprämien-berechtigt sein.¹¹ Ob dieser Anteil auch für Haushalte zutrifft, die über einen laufenden Bausparvertrag verfügen, ist nicht bekannt, kann aber als wahrscheinlich angenommen werden. Hoch ist ausserdem auch der Anteil Bausparer, die von Arbeitnehmer-Sparzulagen profitieren können. Rund ein Drittel aller Arbeitnehmer in Deutschland hat 1998 vermögenswirksame Leistungen mit Sparzulagen bezogen.¹²

Alters- und Berufsstruktur der Bausparenden

Bausparende in Deutschland sind mehrheitlich zwischen 20 und 40 Jahre alt. Dies lässt sich aus Tabelle 2 entnehmen, die sich zwar lediglich auf die Bausparer privater Bausparkassen bezieht. Einen fast identischen Altersaufbau weisen aber auch die Bausparer der Landesbausparkassen auf.¹³ Auffallend im zeitlichen Ablauf ist im Uebrigen ein ab 1996 merklich höherer Anteil Bausparender in der Altersklasse der unter 20-Jährigen. Dieser Anstieg ist auf die Senkung der Alterslimite für die Bezugsberechtigung von Wohnungsbauprämien von 18 auf 16 Jahre zum genannten Zeitpunkt zurückzuführen.

Bemerkenswert ist schliesslich der Anteil Bausparer mittlerer und höherer Altersklassen – Altersklassen, in denen Wohneigentum (zum ersten Mal) mehrheitlich bereits angeschafft worden ist. Zwar führt nicht jeder neu abgeschlossene Bausparvertrag (auf den sich Tab. 2 bezieht) auch zu einem Bauspardarlehen; dennoch lässt sich aus der in Tab. 2 aufgeführten Altersgliederung der Bausparer die weiter oben gemachte Aussage stützen, wonach Bauspargelder in Deutschland nicht nur für den Erwerb, sondern in nicht vernach-

¹¹ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (1999).

¹² In dieser Zahl sind allerdings nicht nur Zulagen für das Bausparen, sondern auch für andere Sparformen enthalten. Betragsmässig entfielen rund 55 Prozent aller neu angelegten vermögenswirksamen Leistungen auf das Bausparen. Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Referat Ia4 (1999), S. 2 f.

¹³ Vgl. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (1999a), S. 74.

lässigbarem Umfang auch für die Verbesserung und die Entschuldung von Wohneigentum verwendet werden.

Tabelle 2

Altersgliederung neuer Bausparer bei privaten Bausparkassen in Deutschland, 1991-1998
(Anteile am Total der eingelösten Bausparverträge, in Prozent)

Altersklasse	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Mittel 1991-1998
unter 20 Jahre	7.5	8.2	8.8	9.3	10.5	12.7	12.1	12.0	10.1
20-29 Jahre	28.0	27.9	26.8	24.7	24.0	22.0	20.5	18.9	24.1
30-39 Jahre	25.7	25.5	25.3	25.3	25.1	24.3	24.6	24.3	25.0
40-49 Jahre	18.4	17.9	18.0	18.3	18.6	18.3	19.3	19.7	18.6
50-59 Jahre	14.3	13.9	14.2	14.6	14.2	13.9	14.3	14.5	14.2
60+ Jahre	6.0	6.6	7.0	7.7	7.6	8.8	9.3	10.6	8.0
Total	99.9	100.0	100.1	99.9	100.0	100.0	100.1	100.0	100.0

statbausp

Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen (Deutschlands), Hrsg.

Bezüglich der beruflichen Gliederung zeigt sich eine Konzentration der Bausparenden auf die Kategorien „Arbeiter“ und „Angestellte“ – Berufsgruppen, in denen tiefere bis mittlere Einkommensklassen besonders häufig vertreten sein dürften (vgl. Tab. 3, die sich wiederum auf die Bausparer bzw. auf die Darlehensnehmer von privaten Bausparkassen bezieht. Auch hier zeigt die Statistik der Landesbausparkassen ein vergleichbares Bild ¹⁴).

Tabelle 3

Berufsstruktur neuer Darlehensnehmer von Bausparkassen in Deutschland, 1991-1998

Anteile am Total aller Darlehensnehmer (in Prozent)							
Berufsgruppe	1989	1990	1993	1995	1996	1997	1998
Arbeiter	27.1	28.3	26.4	27.2	29.9	29.4	30.9
Angestellte	42.2	42.5	37.6	37.4	39.6	39.9	40.6
Beamte	9.4	8.0	9.3	8.0	6.9	7.2	6.5
Rentner u. Pensionäre	3.5	3.6	4.3	4.8	5.2	5.3	5.4
Selbständige [1]	6.3	6.1	4.5	4.7	5.1	5.0	5.0
Land- und Forstwirte	1.2	1.4	1.1	1.0	0.9	0.8	0.8
Freie Berufe	1.3	1.2	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Juristische Personen	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2
Personen ohne Beruf [2]	8.6	8.6	15.9	16.1	11.5	11.4	9.8
Total	99.8	99.9	100.0	100.1	100.0	100.0	100.0
Anzahl Darlehensnehmer	383'532	442'965	696'073	703'278	646'322	604'886	569'901

[1] in Handel, Handwerk und Industrie

[2] inkl. Schüler/innen, Studenten u. Hausfrauen

statbausp

Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen (Deutschlands), Hrsg.

¹⁴ Vgl. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (1999a), S. 72.

Fördervolumen

- Wohnungsbauprämien

Rund die Hälfte der Erwerber von Wohneigentum setzen Bausparmittel ein.¹⁵ Unter der Voraussetzung, dass 85 Prozent der Bausparenden Wohnungsbauprämien erhielten, kann davon ausgegangen werden, dass **mehr als 40 Prozent aller Neuerwerbungen von Wohneigentum durch Wohnungsbauprämien gefördert werden.**

Wie hoch der Anteil der Bausparprämien an den Erwerbskosten liegt, lässt sich mangels Daten nicht beziffern.

Der durchschnittliche Prämienbetrag pro bewilligtem Antrag auf Wohnungsbauprämien belief sich im Jahr 1997 auf knapp 90 DEM.¹⁶ Seit Ende der 80er-Jahre ist dieser Betrag kontinuierlich gesunken – entsprechend den mehrmals vorgenommenen Verschärfungen der Bedingungen für die Bezugsberechtigung von Wohnungsbauprämien. Seit 1996, als die Wohnungsbauprämien wieder erhöht wurden, zeichnet sich ein Wiederanstieg des Prämienbetrages pro Antrag ab. Darauf hinzuweisen ist hier, dass Bausparende jedes Jahr einen neuen Antrag auf Wohnungsbauprämien stellen müssen bzw. können. Während einer Ansparzeit von beispielsweise 5-8 Jahren ergibt sich damit eine durchschnittliche Wohnungsbauprämie von ca. 500-800 DEM pro Bausparvertrag.

Im Jahre 1998 wurden rund 630 Mio DEM für die Ausrichtung von Wohnungsbauprämien aufgewendet. Ab dem Jahr 2000 ist jährlich 1 Mia DEM im Finanzplan vorgesehen.¹⁷

- Arbeitnehmer-Sparzulagen

10 Mio Personen – **etwa ein Drittel aller Arbeitnehmer oder über 40 Prozent aller Bausparer - haben 1998 Arbeitnehmer-Sparzulagen in Anspruch genommen.**¹⁸ Die Höhe der ausgerichteten Sparzulagen beläuft sich auf insgesamt 700 Mio DEM. Davon beträgt der Anteil für das Bausparen etwa 385 Mio DEM (der Rest betrifft andere, ebenfalls durch Arbeitnehmer-Sparzulagen geförderte Anlageformen wie Beteiligungen an Unternehmen, Kontensparen und Lebensversicherungen).

3.2 Bausparen in Frankreich

3.21 Funktionsweise

Bausparen in Frankreich funktioniert nach einem ähnlichen System wie in Deutschland. Einzahlungen während der Sparphase berechtigen zum Bezug eines Darlehens. Träger sind im Gegensatz zu Deutschland nicht spezielle Bausparkassen, sondern normale Geschäftsbanken (Marktleader ist die Crédit agricole) sowie u.a. die Post. Eine weitere Besonderheit des französischen Bausparsystems ist sodann die Möglichkeit der Finanzie-

¹⁵ Vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (1999).

¹⁶ Die hier zitierten Daten beziehen sich wiederum auf die privaten Bausparkassen. Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen (Deutschlands), Hrsg., Jahrbuch 1997/98, S. 94.

¹⁷ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (1999).

¹⁸ Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Referat Ia4 (1999).

rung von selbstgenutztem Zweitwohnungs-Eigentum. Bauspargelder können für den Bau, für den Erwerb oder die Renovation („travaux“) von Wohneigentum verwendet werden.

Der Code de la construction et de l'habitation regelt zwei Formen des Bausparens, nämlich den **Compte épargne logement** (C.E.L.; Code de la construction et de l'habitation Art. R315-1 bis R315-17) und den **Plan épargne logement** (P.E.L.; Art. R315.25 bis R315-40 des Code de la construction et de l'habitation). Beide Formen verlangen eine Ansparung während einer bestimmten Mindestzeit. Die Gewährung des Bauspardarlehens berechnet sich als Vielfaches der Einzahlungen inkl. Zinsen.

Beide Bausparformen stehen allen natürlichen Personen ohne Beschränkung von Alter, Einkommen usw. offen. Jede Person kann nur einen einzigen C.E.L. bzw. P.E.L. abschliessen. Der Abschluss sowohl eines C.E.L. als auch eines P.E.L. durch die selbe Person ist möglich.

Die beiden Formen des Bausparens unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Bedingungen bezüglich¹⁹

- minimaler Ansparzeit (C.E.L. 18 Monate, P.E.L. 4 Jahre, Maximum 10 Jahre)
- Mindesteinlagen (C.E.L. Erst-Einlage 2'000 FF, 500 FF pro Jahr; P.E.L. Erst-Einlage 1'500 FF, 3'600 FF pro Jahr)
- Höchstparbetrag (100'000/400'000 FF)
- maximaler Höhe des Bauspardarlehens (150'000/600'000 FF) sowie
- Zinssatz (C.E.L. 1.5 Prozent Aktiv-, 3.0 Prozent Passivzins; P.E.L. 3.6 Prozent Aktiv-, maximal 4.31 Prozent Passivzins). Vom Aktivzinsertrag werden seit dem 1. Januar 1998 10 Prozent als sogenannte prélèvements sociaux abgeschöpft.²⁰

Die Rückzahlungsfrist beträgt sowohl beim C.E.L. wie beim P.E.L. mindestens 2 und höchstens 15 Jahre. Insgesamt ist der C.E.L. das flexiblere Instrument, da geringere regelmässige Einlagen notwendig sind. Ausserdem sind die Bauspardarlehen des C.E.L. zu günstigeren Bedingungen erhältlich. Mit dem geringeren Höchstspar- und -darlehensbetrag eignet sich der C.E.L. eher für Renovationsarbeiten. Der P.E.L. wird eher für den Bau oder den Erwerb von Wohneigentum benützt.

3.22 Förderung

Wohnbauprämien

Beide Formen des Bausparens in Frankreich werden durch Bausparprämien („primes“) gefördert. Beim compte épargne logement vergütet der Staat zusätzlich 50 Prozent zu den Aktivzinsen (bis zu einem Maximalbetrag von 7'500 FF). Beim plan épargne logement macht die staatliche Prämie 2/7 des Aktivzinses (der sich wie erwähnt auf 3.6 Prozent beläuft) aus. Der Höchstbetrag beläuft sich auf 10'000 FF. Die erwähnten 2/7 werden nicht wie beim C.E.L. zusätzlich ausgerichtet, sondern sie bilden Bestandteil der 3.6 Prozent Aktivzinsen. Mit andern Worten: der französische Staat richtet eine Prämie von 0.75 Prozent auf den Einlagen eines compte épargne logement und von etwas über 1 Prozent

¹⁹ Vgl. code de la construction et de l'habitation, Art. R315-1 ff. und Art. R315-25 ff; ausserdem Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (1999).

²⁰ Prélèvements sociaux sind Steuern zur Finanzierung von Sozialwerken wie Familienzulagen u.ä. Sie werden auf dem Kapital- und Immobilienertrag erhoben. Vgl. Ministère de l'équipement, des transports et du logement (2000).

auf den Einlagen eines plan épargne logement aus. Wie der Aktivzinsertrag unterliegen auch die Wohnbauprämien den prélèvements sociaux (vgl. Kap. 3.21).

Die Aktivzinsen von C.E.L. und von P.E.L. müssen nicht als Einkommen versteuert werden.

Voraussetzungen und Bedingungen

Die Ausrichtung von Wohnbauprämien ist nicht an bestimmte Einkommens- oder Vermögensgrenzen gebunden. Die Prämien werden erst nach einer Mindestspardauer von 3 Jahren ausgerichtet.

Die Prämien auf dem compte épargne logement werden nur ausgerichtet, wenn ein Bauspardarlehen beansprucht wird. Dies gilt nicht für den Fall des plan épargne logement. Ähnlich wie in Deutschland kann auch in Frankreich die staatliche Prämie behalten werden, selbst wenn nach der Sparphase kein Wohneigentum beschafft wird.²¹

3.23 Verbreitung des Bausparens und Fördervolumen

Verbreitung des Bausparens

Ueber die Anzahl laufender C.E.L. und P.E.L. konnten im Rahmen der vorliegenden Studie keine Zahlen ermittelt werden.

Fördervolumen

Bauspardarlehen werden bei ungefähr 40 Prozent aller Finanzierungen verwendet. Sie machen rund 10 Prozent des Finanzierungsvolumens aus.²² In den Jahren 1996-98 wendete der französische Staat zwischen 6 und 8.1 Mia. FF für Bausparprämien auf.

Weitere 8-9 Mia FF kosteten die Steuerbefreiungen von Zinsen auf dem Bausparen. Zum Vergleich: Das gesamte Fördervolumen für den Wohnungsbau belief sich in der erwähnten Zeit auf zwischen 135 bis 143 Mia FF.²³ Das Bausparen machte damit einen Anteil von 4-6 Prozent aus.

3.3 Bausparen in Oesterreich

3.31 Funktionsweise

Auch das österreichische System des Bausparens gleicht demjenigen von Deutschland: Zwischen einem/-r Bausparer/in und einer Bausparkasse bzw. einer Hypotheken- oder Geschäftsbank wird ein Vertrag über eine sogenannte Vertragssumme²⁴ geschlossen. Der Bezug der Vertragssumme setzt auch in Oesterreich eine Ansparung voraus, und

²¹ Vgl. France pratique (1999b).

²² Vgl. H. Hämmerlein (1995), S. 97.

²³ Vgl. Ministère de l'équipement, des transports et du logement (2000).

²⁴ Vgl. Raiffeisen Bausparkasse (2000).

zwar in der Höhe von 35 Prozent derselben. Die Mindestsparzeit beträgt sechs, die maximale Laufzeit 20 Jahre.

Aehnlich wie in Deutschland werden mit Vertragsabschluss die Zinsen für die Spar- und für die Darlehensphase – z.T. innerhalb bestimmter Bandbreiten – festgelegt.²⁵ Zur Zeit der Abfassung dieses Textes beläuft sich der Aktivzinssatz je nach Angebot auf rund 3 Prozent (exklusive staatliche Prämien), der Passivzins auf 4.5 bis 5 Prozent.

Bauspargelder können in Oesterreich für den Erwerb oder für die Verbesserung bzw. Vergrößerung von Wohneigentum sowie auch für die Ablösung von Verbindlichkeiten verwendet werden.

Träger des Bausparens sind einerseits spezielle Bausparkassen, andererseits Hypotheken- und Geschäftsbanken. Alle in Oesterreich wohnhaften, unbeschränkt steuerpflichtigen Personen können einen (prämienbegünstigten) Bausparvertrag abschliessen. Der Berechtigtenkreis schliesst damit Personen ausländischer Nationalität ein, soweit die Voraussetzung der unbeschränkten Steuerpflicht (= ständiger Wohnsitz) erfüllt ist. Auch für Minderjährige können Bausparverträge abgeschlossen werden.

3.32 Förderung

Bausparprämien

Der Staat richtet eine Prämie auf den Einzahlungen während der Sparphase aus. Die Höhe der Prämie richtet sich nach dem jeweiligen Zinsniveau. Für das Jahr 2000 beläuft sie sich auf 3.5 Prozent der Einzahlungen pro Jahr. Die Prämie wird bis zu Einzahlungen von 1'000 € ausgerichtet.²⁶ Die Bausparprämien unterliegen nicht der Einkommenssteuer.

Voraussetzungen und Bedingungen

Wie erwähnt ist für die Ausrichtung von Bausparprämien eine unbeschränkte Steuerpflicht, d.h. ein ständiger Wohnsitz, in Oesterreich Voraussetzung. Weitere persönliche oder einkommensmässige Voraussetzungen bestehen nicht.

3.33 Verbreitung des Bausparens und Fördervolumen

Bausparen ist in Oesterreich offenbar weit verbreitet. Laut den Unterlagen eines Anbieters soll jeder zweite Oesterreicher diese Sparform zur Vermögensbildung nutzen.²⁷ Statistisch gesicherte Daten zur Verbreitung des Bausparens waren bis zum Zeitpunkt der Redaktion dieses Berichtes nicht greifbar. Betragsmässig belief sich der Aufwand für die Bausparförderung im Jahre 1994 schätzungsweise auf 3 Mrd ATS.²⁸

²⁵ Wüstenrot und Raiffeisen-Bausparkasse sichern z.B. einen, allerdings zeitlich limitierten, Höchstzinssatz auf den Bauspardarlehen zu. Vgl. Wüstenrot (2000) sowie Raiffeisen Bausparkasse (2000).

²⁶ Vgl. Raiffeisen Bausparkasse (2000).

²⁷ Vgl. Raiffeisen Bausparkasse (2000).

²⁸ Vgl. H. Hämmerlein (1995), S. 155.

3.4 Bausparmodelle in der Schweiz

3.41 Ueberblick

Im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführte Recherchen ergaben, dass in vier Kantonen der Schweiz Bausparmodelle bestehen (vgl. Tab. 1 in Kap. 2). In den Kantonen Baselland und Zug wird das Bausparen sowohl durch die öffentliche Hand (d.h. durch die Kantone) als auch durch die Banken gefördert. Im Kanton Genf wird das Bausparen lediglich durch den Kanton, in Obwalden lediglich durch die Obwaldner Kantonalbank gefördert.

In den 80er- und zum Teil bis anfangs der 90er-Jahre führten ausserdem verschiedene Banken eigene Bausparmodelle in ihrem Angebot.²⁹ Credit Suisse, UBS, der schweizerische Verband der Raiffeisenkassen sowie die Banken der heutigen RBA-Holding gewährten mehrheitlich Sonderkonditionen auf Sparkonti, wenn die entsprechenden Gelder innert einer bestimmten Zeit zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum verwendet und Hypothekendarlehen von den entsprechenden Banken beansprucht wurden. Teilweise wurden auch Hypotheken zu Sonderkonditionen gewährt. Alle befragten Bankenvertreter wiesen aber darauf hin, dass diese (nicht öffentlich geförderten) Bausparmodelle mangels Nachfrage und z.T. wegen der für die Banken zu aufwändigen Kontoführung schon nach relativ kurzer Zeit wieder aus dem Angebot genommen wurden.

Die Förderung der erwähnten, derzeit bestehenden Bausparsysteme erfolgt mehrheitlich durch Gewährung von Sonderkonditionen auf Sparanlagen sowie durch Gewährung von Prämien durch die Kantone. Die quantitative Bedeutung variiert je nach Kanton stark, wie die folgenden Ausführungen zeigen.

3.42 Kanton Baselland („Wohnsparplan“ der basellandschaftlichen Kantonalbank)

3.421 Funktionsweise

Beim Bausparen im Kanton Baselland handelt es sich um ein zweckgebundenes Sparkonto mit Sonderkonditionen (vgl. Kap. 3.422) zwecks Aeufnung von Eigenkapital zum Erwerb von Wohneigentum. Träger sind Finanzinstitute aller Art. Marktleader ist die basellandschaftliche Kantonalbank. Der von dieser angebotene „Wohnsparplan“³⁰ lässt maximale jährliche Einzahlungen in doppelter Höhe der gesetzlich erlaubten Beiträge an die 3. Säule für Unselbständigerwerbende zu (Alleinstehende rund 11'000 Franken, Verheiratete rund 22'000 Franken). Diese Beiträge entsprechen auch den Grenzen für die Befreiung der Spareinlagen von der Staats- und Gemeindesteuer (vgl. Kap. 3.422). Die Einlagen in einen Wohnsparplan führen nicht automatisch zu einer Anspruchsberechtigung auf ein Hypothekendarlehen.

²⁹ Die folgenden Angaben zu nicht öffentlich geförderten Bausparmodellen von Banken stützen sich auf telefonische Auskünfte der betreffenden Banken(-gruppen).

³⁰ Vgl. Basellandschaftliche Kantonalbank (1994).

Voraussetzung für den Abschluss eines Wohnsparplanes ist Wohnsitz im Kanton Basel-Land. Das Kapital muss für die Erstellung oder den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden.

3.422 Förderung

Sonderkonditionen der Banken (Beispiel Basellandschaftliche Kantonalbank)

Die Basellandschaftliche Kantonalbank gewährt auf den Wohnsparplänen einen Vorzugszins, der um 0.5 Prozentpunkte über dem Zins für ein Sparkonto liegt. Wird das Wohneigentum durch die Basellandschaftliche Kantonalbank finanziert, werden ausserdem 30 Prozent sämtlicher Zinsgutschriften als sogenannter Superbonus gewährt.³¹

Bausparprämien

Nach dem basellandschaftlichen Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990 richtet der Kanton Prämien in doppelter Höhe von entsprechenden Sonderkonditionen von Finanzinstituten aus. Der maximal ausgerichtete Betrag beläuft sich auf 20'000 Franken. Voraussetzung ist eine Mindestlaufzeit des Wohnsparplanes von fünf Jahren.

Steuererleichterungen

Nach dem Gesetz des Kantons Basel-Landschaft über die Staats- und Gemeindesteuern und den Finanzausgleich vom 7. Februar 1974 zählen während maximal 12 Jahren nicht als steuerbares Einkommen bzw. Vermögen

- die Einlagen in einen Wohnsparplan bis zu den in Kap. 3.421 genannten Höchstbeträgen (doppelte Höhe der gesetzlich erlaubten Beiträge an die 3. Säule für Unselbständigerwerbende)
- der Zinsertrag auf dem Kapital
- das geäußnete Kapital im Wohnsparplan.

Der Kanton Basland ist unseres Wissens der einzige Kanton in der Schweiz, der das Bausparen mit Steuererleichterungen in der Praxis fördert.³² Diese Abzüge widersprechen indessen bekanntlich dem eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetz. Zur Zeit der Abfassung dieses Textes ist noch nicht definitiv entschieden, ob diese Abzüge auch nach der Uebergangsfrist des Steuerharmonisierungsgesetzes (Ende 2000) noch geltend gemacht werden können.³³

³¹ Vgl. Basellandschaftliche Kantonalbank (1994), S. 7.

³² Steuererleichterungen sind auch im Kanton Genf gesetzlich möglich, doch werden solche in der Praxis nur selten gewährt. Vgl. Kap. 3.432 und 3.433.

³³ Möglicherweise wird dem Kanton Baselland eine längere Anpassungsfrist an das eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz gewährt, wodurch Einlagen in Bausparpläne noch länger als bis Ende 2000 von der Einkommenssteuer befreit werden können. Vgl. Neue Zürcher Zeitung Nr. 82 vom 6. April 2000, S. 14, sowie Nr. 108 vom 10. Mai 2000, S. 13.

Voraussetzungen und Bedingungen

Für die Inanspruchnahme der Fördermittel gelten im Wesentlichen dieselben Voraussetzungen wie für den Abschluss eines Wohnsparplanes, nämlich Wohnsitz im Kanton Baselland sowie die Tatsache, dass das Wohneigentum selbst genutzt wird.

Alle Fördermassnahmen werden unabhängig von der Einkommens- und Vermögenshöhe der Bausparenden gewährt.

Bei nicht zweckgemässer Verwendung der Förderungsmittel müssen erhaltene Bausparprämien zurückerstattet werden bzw. erfolgt eine Nachbesteuerung von Einkommen und Vermögen.

3.423 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises

Laufende Bausparverträge

Ueber die Zahl aller laufenden Bausparverträge im Kanton Baselland besteht keine Statistik. Laut Auskunft der basellandschaftlichen Kantonalbank wurden Ende 1998 1'650 laufende Wohnsparpläne bei diesem Institut gezählt. Die Gesamtzahl der laufenden Wohnsparpläne kann anhand der gewährten Steuererleichterungen abgeschätzt werden. Solche wurden laut Auskunft der kantonalen Steuerverwaltung im Jahre 1999 rund 2'800 Steuerpflichtigen gewährt.³⁴ Da nicht anzunehmen ist, dass eine bedeutende Zahl von Bausparenden zwar Wohnsparpläne abgeschlossen hat, aber von den Steuererleichterungen nicht Gebrauch macht, dürfte die erwähnte Zahl weitgehend mit derjenigen der laufenden Wohnsparpläne übereinstimmen. Die **2'800 Bausparer/innen entsprechen 4.7 Prozent aller Nichteigentümerhaushalte** im Kanton (Stand 1990).³⁵

Bausparprämien

In den Jahren 1996-1998 wurden im Mittel Bausparprämien in der Höhe von etwas über 500'000 Franken jährlich an durchschnittlich 56 Personen ausbezahlt (Details vgl. Anhangtab. 1). Die Zahl der Bausparprämien-Empfänger/innen entspricht knapp 8 Prozent aller neuerstellten Einfamilienhäuser pro Jahr im Kanton.³⁶

Betragsmässig entsprechen die ausgerichteten Bausparprämien der letzten Jahre **etwas mehr als einem Drittel der insgesamt vom Kanton für die Wohnbau- und Eigentumsförderung aufgewendeten Mittel** (vgl. Anhangtab. 1). Bezüglich der Anzahl Begünstigter machen die durchschnittlich 56 Personen pro Jahr, die von Bausparprämien profitiert haben, lediglich einen Anteil von knapp 10 Prozent am Total aller Nutzniesser von kantonalen Massnahmen der Wohnbau- und Eigentumsförderung aus. Jede/r Bausparer/in kam im Kanton Baselland in Genuss von einem staatlichen Förderungsbetrag von durchschnittlich 9'050 Fr. (Mittelwert aller Beitragsarten aus der kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung: 2'480 Fr. pro Begünstigter).

³⁴ Vgl. Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1999).

³⁵ Anzahl Nichteigentümerhaushalte 1990 im Kanton Baselland: 59'362. Vgl. Bundesamt für Statistik (1993), S. 2.

³⁶ Durchschnittliche Zahl neuerstellter Einfamilienhäuser pro Jahr im Kanton Baselland 1996-98: 695. Vgl. Bundesamt für Statistik (1999).

Steuererleichterungen

Je nach Quelle werden Ertragsverluste aus Steuererleichterungen im Umfang von 3 bis 4.3 Mio Franken pro Jahr genannt.³⁷ Der Kreis der von den Steuererleichterungen nutzenden Personen setzt sich wie folgt zusammen (Stand Ende 1997):³⁸

- Der Anteil Verheirateter beträgt rund 60 Prozent, der Anteil Lediger/Geschiedener rund 40 Prozent.
- Von den Verheirateten weist ein Drittel ein – steuerbares – Einkommen von 55'000 bis 75'000 Franken auf; knapp 10 Prozent deklarierten ein steuerbares Einkommen von mehr als 120'000 Franken.
- Von den Ledigen/Geschiedenen weisen 46 Prozent ein steuerbares Einkommen von 40'000 bis 55'000 Franken auf; rund 2.5 Prozent deklarierten ein Einkommen von mehr als 120'000 Franken.

Bei den aufgeführten Zahlen ist zu beachten, dass es sich um das steuerbare Einkommen nach allen Abzügen handelt (bekanntlich machen die möglichen Abzüge allein für Einlagen in Wohnsparpläne 11'000 bzw. 22'000 Franken aus). **Ein nennenswerter Teil von Personen im Kanton Baselland, die Steuererleichterungen für das Bausparen geltend gemacht haben, verfügt demnach über ein mittleres bis höheres (Brutto-) Einkommen.** Ueber die Einkommensverteilung von Personen, die **Bausparprämien** in Anspruch nahmen bzw. nehmen, bestehen zwar keine Daten. Der Schluss liegt indessen nahe, dass es sich weitgehend um dieselbe Personengruppe handelt, die auch Steuererleichterungen geltend gemacht haben.

3.43 Kanton Genf

3.431 Funktionsweise

Bausparen im Kanton Genf ist wie im Kanton Baselland eine zweckgebundene Sparform zur Aeufnung von Eigenkapital für die Beschaffung von Wohnraum ohne Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Hypothekendarlehens. Träger können vom Regierungsrat zugelassene Finanzinstitute sein, die ihren Sitz seit mindestens fünf Jahren im Kanton haben.³⁹

Voraussetzung für den Abschluss eines Bausparheftes oder –kontos ist Wohnsitz im Kanton Genf sowie u.a. die Nutzung des Wohneigentums als Hauptwohnsitz.⁴⁰ Der maximale Betrag, der jährlich auf ein Bausparheft überwiesen werden darf, liegt seit 1997 bei 6'000 Franken für Volljährige bzw. bei 3'000 Franken für Minderjährige.⁴¹ Sofern mit den

³⁷ Vgl. Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1999) sowie Eidgenössisches Finanzdepartement (1999), S. 4.

³⁸ Vgl. Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1999).

³⁹ Vgl. Loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 26 septembre 1969, Art. 2 Abs. 2, sowie Règlement d'application de la loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 5 août 1970, Art. 1 Abs. 1.

⁴⁰ Vgl. Loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 26 septembre 1969, Art. 13.

⁴¹ Vgl. Règlement d'application de la loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 5 août 1970, Art. 4, sowie Auskünfte des Office cantonal du logement.

Mitteln aus einem Bausparheft eine Familienwohnung erworben wird, können auch mehrere Personen pro Familie ein Bausparheft führen.

3.432 Förderung

Bausparprämien

Als Unterstützung zum Erwerb von Wohneigentum gewährt der Staat Prämien in derselben Höhe wie die Zinsen, die vom jeweiligen Finanzinstitut auf einem Bausparheft gutgeschrieben werden. Die Maximalbeträge belaufen sich seit 1997 auf 600 Fr./Jahr (Volljährige) bzw. auf 300 Fr./Jahr (Minderjährige) während 10 Jahren oder auf maximal 15 Prozent des angesparten Kapitals.⁴² Die prämienberechtigten Einlagen dürfen 6'000 Fr. bzw. 3'000 Fr. pro Jahr nicht übersteigen. Für die Ausrichtung von Bausparprämien wird eine Mindestlaufzeit des Sparplanes von drei Jahren vorausgesetzt.

Steuererleichterungen

Die Regierung kann die Eigentümer der mit Bausparprämien geförderten Wohnungen während maximal 10 Jahren von der Einkommens-, Vermögens- und Liegenschaftssteuer befreien.⁴³ Laut Auskunft des Office cantonal du logement wurden in der Praxis Steuererleichterungen nur selten gewährt (vgl. unten). Ein Ausführungsreglement über die Gewährung von Steuererleichterungen besteht nicht.

Voraussetzungen und Bedingungen

Wie im Kanton Baselland ist Wohnsitz im Kanton Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Bausparprämien und Steuererleichterungen.

Bausparprämien werden ebenfalls wie im Kanton Baselland unabhängig von Einkommen und Vermögen der Bausparenden ausgerichtet.

3.433 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises

Laufende Bausparverträge

Ueber die Zahl der laufenden Bausparverträge bzw. –hefte oder –konti waren keine Angaben erhältlich.

Bausparprämien

Laut Auskunft des Office cantonal du logement wurden Bausparprämien nur in geringem Umfang ausgerichtet. Genaue Daten bestehen nicht. Die Zahl der Bezüger/innen von Bausparprämien beläuft sich dem Vernehmen nach auf lediglich etwa eine/n pro Jahr.

⁴² Vor 1997 beliefen sich die Maximalbeträge auf das Doppelte der hier aufgeführten Zahlen.

⁴³ Vgl. Loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 26 septembre 1969, Art. 16.

Steuererleichterungen

Ebenfalls laut Auskunft des erwähnten Amtes wurden seit der Inkraftsetzung des Gesetzes im Jahre 1970 in etwa 80 bis 100 Fällen Steuererleichterungen gewährt. Ueber den damit verbundenen Ausfall an Einkommens- und Vermögenssteuern bestehen keine Daten. Die Einbussen für Kanton und Gemeinden sind bei der geringen Anzahl Fälle wohl nicht bedeutend.

3.44 Kanton Obwalden („OKB-Bausparprivileg“)**3.441 Funktionsweise**

Ein bei der Obwaldner Kantonalbank geführtes Sparkonto, Anlagekonto oder –heft kann mit dem Vermerk „Bausparprivileg“ versehen werden. In diesem Fall wird ein durch diese Bank gewährter Hypothekarkredit gegenüber den normalen Konditionen verbilligt (vgl. Kap. 3.442).⁴⁴

An den Abschluss eines Bausparprivilegs werden keine besonderen Voraussetzungen bezüglich Wohnsitz, Einkommenshöhe o.ä. geknüpft.

3.442 Förderung**Kreditverbilligung**

Die Förderung besteht wie erwähnt in Form der Gewährung eines Hypothekarkredites, der 1 Prozentpunkt unter dem ordentlichen Hypothekarsatz liegt, und zwar auf dem durchschnittlichen Betrag, der während der Ansparzeit auf dem betreffenden Konto lag. Diese Zinsverbilligung wird während maximal 8 Jahren gewährt.

Die Förderung des Bausparens erfolgt wie gezeigt nicht durch Leistungen des Kantons, sondern der Kantonalbank.

3.443 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises**Laufende Bausparprivilegien**

Die Zahl laufender Bausparprivilegien wird von der OKB nicht erfasst.

Kreditverbilligungen

Laut Auskunft der Obwalder Kantonalbank werden im Mittel pro Jahr etwa 30 Finanzierungen mit dem Bausparprivileg abgewickelt. In Relation zur Zahl der neuerstellten Einfamilienhäuser (im Mittel 1994-97 50 Einheiten) entspricht dies einem Anteil von 60 Prozent. Hier ist allerdings zu beachten, dass das Bausparprivileg der OKB nicht an eine Wohnsitz- oder Baupflicht im Kanton Obwalden gebunden ist. Ueber die Struktur der Begünstigten sind keine Angaben verfügbar.

⁴⁴ Vgl. Obwaldner Kantonalbank (o.J.).

3.45 Kanton Zug („Wohn-Sparplan“ der Zuger Kantonalbank)

3.451 Funktionsweise

Bausparen im Kanton Zug gleicht demjenigen von Baselland weitgehend, handelt es sich doch um ein zweckgebundenes Sparkonto mit Sonderkonditionen (vgl. Kap. 3.452) zwecks Aeufnung von Eigenkapital zum Erwerb von Wohneigentum. Träger sind Banken und Sparkassen. Marktleader ist auch hier die Kantonalbank. Der von dieser angebotene „Wohn-Sparplan“⁴⁵ kennt keine Obergrenzen für die jährliche Aeufnung. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind ausserdem keine bestimmten Voraussetzungen an Einkommen, Vermögen oder Wohnsitz ersichtlich (die staatlichen Förderleistungen verlangen dagegen Wohnsitz im Kanton; vgl. unten).

Die Einlagen in einen Wohnsparplan führen nicht automatisch zu einer Anspruchsberechtigung auf ein Hypothekendarlehen.

3.452 Förderung

Sonderkonditionen der Banken (Beispiel Zuger Kantonalbank)

Die Zuger Kantonalbank gewährt auf den Wohn-Sparplänen einen Vorzugszins sowie einen Extrazins (letzteres, wenn während eines Kalenderjahres keine Rückzüge vom Konto getätigt werden). Vorzugs- und Extrazins machen zusammen bis 0.75 Prozent aus.⁴⁶ Wird das Wohneigentum durch die Zuger Kantonalbank finanziert, werden ausserdem 25 Prozent sämtlicher Zinsgutschriften als sog. „Wohnprämie“ gewährt (maximal anrechenbare Spardauer 20 Jahre).

Bausparbeiträge

Nach § 2 des Kantonsratsbeschlusses (des Kantons Zug) betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992 richtet der Kanton nicht rückzahlbare Bausparbeiträge in der doppelten Höhe des Zinsbonus von Bausparmodellen aus. Der maximal ausgerichtete Betrag beläuft sich auf 20'000 Franken. Voraussetzung ist eine Mindestlaufzeit des Wohnsparplanes von fünf Jahren. Die Beiträge werden für den Erwerb oder die Erstellung von selbstgenutztem Wohneigentum ausgerichtet.

Voraussetzungen und Bedingungen

Wer Bausparbeiträge beanspruchen will, muss Wohnsitz im Kanton Zug haben und wie erwähnt das Wohneigentum selbst nutzen.

Die Beiträge werden unabhängig von der Einkommens- und Vermögenshöhe der Bausparenden gewährt.

⁴⁵ Vgl. Zuger Kantonalbank (1998).

⁴⁶ Vgl. Zuger Kantonalbank (1998), o.S.

3.453 Verbreitung des Bausparens, Fördervolumen und Struktur des Begünstigtenkreises

Laufende Bausparverträge

Ueber die Zahl laufender Bausparverträge waren keine Angaben erhältlich.

Bausparbeiträge

Weil die entsprechende gesetzliche Grundlage erst seit Mitte 1992 in Kraft ist und Bausparbeiträge erst nach einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren ausgerichtet werden, zeigt sich die Wirkung dieses Instrumentes erst seit einigen wenigen Jahren. Eine nennenswerte Zahl Begünstigter von Bausparbeiträgen ist erst für das Jahr 1998 festzustellen. An 13 Personen wurden rund 125'000 Franken Prämien ausbezahlt (vgl. Anhangtab. 2). Die Zahl der Bausparpämien-Empfänger entspricht rund 19 Prozent aller neuerstellten Einfamilienhäuser der letzten Jahre.⁴⁷

Die ausgerichteten **Bausparprämien** entsprachen im Jahr 1998 betragsmässig **rund 15 Prozent aller vom Kanton aufgewendeten Mittel für die Wohnbau- und Eigentumsförderung** (Zahlen vgl. Anhangtab. 2). Bezogen auf die Zahl der von der kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung nutzniessenden Personen erreichte die Bausparförderung lediglich einen Anteil von 2 Prozent. In diesem Zusammenhang ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass das Zuger Bausparmodell seine volle Wirkung voraussichtlich erst in diesen Jahren zeigen wird. Das bedeutet, dass in nächster Zeit sowohl der betragsmässige als auch der personenbezogene Anteil des Bausparens an der kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung ansteigen dürfte.

Pro Begünstigter wurden im Jahre 1998 rund 9'500 Franken Bausparprämien des Kantons ausgerichtet (zum Vergleich Kanton BL: 9'050 Franken). Der durchschnittliche Betrag aller Wohnbau- und Eigentumsförderungsmassnahmen des Kantons Zug belief sich im selben Jahr auf 1'260 Franken.

Ueber die soziale oder die Einkommensschichtung der Empfänger/innen von Bausparprämien im Kanton Zug bestehen keine Angaben.

3.46 Vergleich der Bausparmodelle der Kantone BL, GE, OW und ZG

Die zuvor dargestellten Bausparmodelle weisen die Gemeinsamkeit auf, dass ausschliesslich der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt wird. Im Gegensatz zu den Bausparmodellen, wie sie teilweise im benachbarten Ausland bestehen, bleiben **Renovation und Entschuldung ausserhalb des Geltungsbereiches**. Den vier Modellen aus den Kantonen Baselland, Genf, Obwalden und Zug ist ausserdem gemeinsam, dass die Leistungen zwar betragsmässig und/oder zeitlich begrenzt, aber **unabhängig von den finanziellen Verhältnissen der Empfänger** gewährt werden.

⁴⁷ Neuerstellte Einfamilienhäuser pro Jahr im Kanton Zug, Durchschnitt 1994-97: 68. Vgl. Bundesamt für Statistik (1999).

Bezüglich der Leistungen bestehen allerdings sehr grosse Unterschiede zwischen den vier Modellen. Tabelle 4 zeigt die Förderbeträge aus den verschiedenen Leistungskörben unter vergleichbaren Voraussetzungen bezüglich der jährlichen Einlagen.

Referenzgrösse bildet der Kanton Baselland; wir gehen hier von den gesetzlich maximal möglichen Einlagen in einen Wohnsparplan aus (10'828 Fr./Jahr für Einzelpersonen bzw. 21'656 Fr./Jahr für Ehepaare).

Tabelle 4
Leistungen von Bausparmodellen in den Kantonen BL, GE, OW und ZG

A) Spardauer 5 Jahre

Angenommener Zinssatz für herkömmliche Sparformen (Sparkonti u.ä.): 2 Prozent
Zahlen in Franken, Durchschnittswerte pro Jahr (gerundet)

Annahmen bezüglich Einlagen in Bausparkonto	Kanton Baselland		Kanton Genf		Kanton Obwalden		Kanton Zug	
	Einzelperson	Ehepaar	Einzelperson	2 Eheleute, 2 Kinder	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Sonderkonditionen von Banken	405 0.5%-Punkte Zinsbonus + Superbonus (30% aller Zinsgutschriften)	810	-	-	335	665	465	935
Bausparprämie des Kantons	810 Doppelter Betrag der Sonderkonditionen von Banken (max. 20'000.-)	1'620	365	1'095	-	-	935	1'870
Steuererleichterungen	2'500 Steuerbares Einkommen 80'000 Fr., Gemeindesteuersatz 60% (Angaben gem. Basellandschaftl. Kantonbank)	4'750	k.A.	k.A.	-	-	-	-
Total, durchschnittlich pro Jahr	3'715	7'180	>365	>1'095	335	665	1'400	2'805
Total in 5 Jahren	18'575	35'900	>1'825	>5'475	1'675	3'330	7'000	14'000

B) Spardauer 10 Jahre

Angenommener Zinssatz für herkömmliche Sparformen (Sparkonti u.ä.): 2 Prozent
Zahlen in Franken, Durchschnittswerte pro Jahr (gerundet)

Annahmen bezüglich Einlagen in Bausparkonto	Kanton Baselland		Kanton Genf		Kanton Obwalden		Kanton Zug	
	Einzelperson	Ehepaar	Einzelperson	2 Eheleute, 2 Kinder	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Sonderkonditionen von Banken	740 0.5%-Punkte Zinsbonus + Superbonus (30% aller Zinsgutschriften)	1'490	-	-	510 [1]	1'020 [1]	860	1'710
Bausparprämie des Kantons	1'490 Doppelter Betrag der Sonderkonditionen von Banken (max. 20'000.-)	2'000	480	1'440	-	-	1'710	2'000
Steuererleichterungen	2'500 Steuerbares Einkommen 80'000 Fr., Gemeindesteuersatz 60% (Angaben gem. Basellandschaftl. Kantonbank)	4'750	k.A.	k.A.	-	-	-	-
Total, durchschnittlich pro Jahr	4'730	8'240	>480	>1'440	510 [1]	1'020 [1]	2'570	3'710
Total in 10 Jahren	47'300	82'400	>4'800	>14'400	4'100 [2]	8'200 [2]	25'700	37'100

[1] Betrag berechnet auf eine Spardauer von 8 Jahren.

[2] Total in 8 Jahren.

Fortsetzung vgl. folgende Seite

Tabelle 4 (Schluss)**Leistungen von Bausparmodellen in den Kantonen BL, GE, OW und ZG****C) Spardauer 5 Jahre****Angenommener Zinssatz für herkömmliche Sparformen (Sparkonti u.ä.): 3 Prozent****Zahlen in Franken, Durchschnittswerte pro Jahr (gerundet)**

Annahmen bezüglich Einlagen in Bausparkonto	Kanton Baselland		Kanton Genf		Kanton Obwalden		Kanton Zug	
	Einzelperson	Ehepaar	Einzelperson	2 Eheleute, 2 Kinder	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
	Einlage in Wohnsparplan pro Jahr 10'828.- (Einzelperson) bzw. 21'656.- (Ehepaar) – entsprechend dem gesetzl. erlaubten Maximum.		Einlage in Bausparheft pro Jahr 6'000.- pro erwachsene Person (= gesetzl. erlaubtes Maximum)		Einlage in Bausparkonto (der OKB) entsprechend den Beträgen von BL (Min. = 10'800.-, Max. = 21'600.- pro Jahr)		Einlage in Wohn-Sparplan (der ZKB) entsprechend den Beträgen von BL (Min. = 10'800.-, Max. = 21'600.- pro Jahr)	
Sonderkonditionen von Banken	500	1'000	-	-	335	665	550	1'100
	0.5%-Punkte Zinsbonus + Superbonus (30% aller Zinsgutschriften)				Vergünstigung auf Hypothekarkredit um 1%-Punkt auf der durchschnittl. Einlage im Bausparkonto (max. 8 Jahre)		0.75%-Punkte Vorzugszins (gegenüber herkömml. Sparkonto) + Wohnprämie (25% aller Zinsgutschriften)	
Bausparprämie des Kantons	1'000	2'015	460	1'380	-	-	1'095	2'190
	Doppelter Betrag der Sonderkonditionen von Banken (max. 20'000.-)		Betrag entsprechend der Zinsgutschrift (ausgehend von den gesetzl. max. möglichen Einlagen)				Doppelter Betrag der Sonderkonditionen von Banken (max. 20'000.-)	
Steuererleichterungen	2'500	4'750	k.A.	k.A.	-	-	-	-
	Steuerbares Einkommen 80'000 Fr., Gemeindesteuersatz 60% (Angaben gem. Basellandschaftl. Kantonalbank)		Keine quantitativen Angaben erhältlich.					
Total, durchschnittlich pro Jahr	4'000	7'765	>460	>1'380	335	665	1'645	3'290
Total in 5 Jahren	20'000	38'825	>2'300	>6'900	1'675	3'330	8'225	16'450

Quellen: Basellandschaftliche Kantonalbank (1994); Gesetz [des Kantons Basel-Landschaft] über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990; Dekret [des Kantons Basel-Landschaft] über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990; Gesetz [des Kantons Basel-Landschaft] über die Staats- und Gemeindesteuern und den Finanzausgleich (Steuer- und Finanzgesetz) vom 7. Februar 1974; Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1999); République et canton de Genève, Loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 26 septembre 1969; Règlement d'application de la loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 5 août 1970; Auskünfte des Office cantonal du logement Genève; Kantonsratsbeschluss [des Kantons Zug] betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992; Basellandschaftliche Kantonalbank (1994); Obwaldner Kantonalbank (o.J.); Zuger Kantonalbank (1998); mündliche Auskünfte der Obwaldner Kantonalbank.

Unter der Voraussetzung eines Aktivzinssatzes von 2 Prozent (beispielsweise für ein Sparkonto) und einer Spardauer von 5 Jahren ergeben sich im Kanton Baselland durchschnittliche jährliche Leistungen von insgesamt 7'180 Franken für ein Ehepaar bzw. von 3'715 Franken für eine Einzelperson (vgl. Tab. 4 A). Zwei Drittel dieser Beträge – 4'750 Franken für Ehepaare und 2'500 Franken für Einzelpersonen – entfallen auf Steuererleichterungen. Diese Beträge gehen von einem steuerbaren Einkommen von 80'000 Fr. aus und werden in dieser Höhe im Wohnsparplan-Prospekt der basellandschaftlichen Kantonalbank aufgeführt. Werden die von der kantonalen und eidgenössischen Verwaltung zitierten (und zuvor in diesem Bericht aufgeführten) Zahlen bezüglich Steuerausfall und Anzahl Bausparer zugrunde gelegt, fallen die Steuerersparnisse im Durchschnitt pro Person allerdings wesentlich geringer aus: 3 bis 4.3 Mio Franken Steuerausfälle von 2'800 Personen, die Steuerabzüge für das Bausparen geltend gemacht haben, ergeben durchschnittlich nur rund 1'100 bis 1'500 Franken Steuerersparnis. Auch mit diesen tieferen Werten ergeben sich indessen für Bausparer/innen im Kanton Baselland erhebliche Beiträge von Banken und öffentlicher Hand.

Bezüglich Sonderkonditionen von Banken und kantonalen Prämien liegen die Leistungen in den Kantonen Baselland und Zug nicht weit auseinander. Beide Kantone fördern – ohne Einbezug von Steuererleichterungen – das Bausparen mit wesentlich höheren Beträgen als dies im Kanton Obwalden und im Kanton Genf (mit seinen hohen Immobilien-

preisen) der Fall ist. In der vorliegenden Modellrechnung von Tab. 4 A erreichen die Leistungen im Kanton Genf (ohne Steuererleichterungen) nur 25 bis 40 Prozent der Leistungen beispielsweise des Kantons Zug.

Die Leistungen von Banken und des Staates nehmen in allen untersuchten Kantonen mit zunehmender Dauer des Bausparens zu (vgl. Tab. 4 B). Können Bausparende die im Kanton Baselland gesetzlich erlaubten Maximalbeträge sparen, ergeben sich nach 10 Jahren Leistungen in der Grössenordnung von 35'000 Franken für ein Ehepaar, dies bei einem angenommenen Sparzinssatz von 2 Prozent und ohne den Einbezug von Steuererleichterungen. Was dieser Betrag bezüglich Erwerb von Wohneigentum bewirken könnte, sei anhand der folgenden Ueberlegungen gezeigt:

Beim heute üblichen Erfordernis von 20 Prozent Eigenkapital für die Gewährung einer Hypothek würden die erwähnten Zuschüsse in der Höhe von 35'000 Franken erlauben, ein um 175'000 Franken teureres Eigenheim anzuschaffen (vorausgesetzt, das Haushaltseinkommen genügt zur Begleichung der Eigentümerlasten). Diese Ueberlegungen bzw. Verhältnisse gelten im Uebrigen nicht nur für den Kanton Baselland, sondern auch für den Kanton Zug.

Auch im Kanton Genf steigen die Bausparprämien mit zunehmender Spardauer, liegen aber wesentlich unter den Zahlen von Baselland und Zug. Dasselbe gilt auch für das Bausparmodell der Obwaldner Kantonalbank.

Die in den Kantonen Baselland, Genf und Zug bestehenden Modelle, wo die Bausparprämien sowie die Sonderkonditionen von Banken (soweit gewährt) als Vielfaches der Aktivzinsen berechnet werden, führen im Weiteren auch dazu, dass sich die Leistungen auch mit steigendem Zinsniveau erhöhen. Bereits ein um einen Prozentpunkt höheres Niveau bei den Aktivzinsen führt innerhalb von 5 Jahren zu Mehrleistungen von 20 und mehr Prozent. Dass ein höheres Zinsniveau oftmals mit einer höheren (Immobilien-)Teuerung einhergeht und die Kaufpreise während der Ansparzeit u.U. überproportional steigen, sei hier nur am Rande erwähnt. Darauf wird im folgenden Kapitel noch einmal zurückgekommen.

4. Wirkungen von Bausparmodellen

4.1 Spar-/Darlehensmodelle

Die Wirkungen des Spar-/Darlehensmodells bestehen namentlich in einer wesentlichen **Verbilligung der Fremdkapitalkosten**. Dies kann anhand einer Modellrechnung gezeigt werden, bei der ein bestehendes Bausparmodell mit dem Vorgang des konventionellen Sparens mit anschliessender Darlehensaufnahme verglichen wird (vgl. Tab. 5).

Für das Bausparen geht diese Modellrechnung von folgenden, realitätsgerechten Voraussetzungen aus:⁴⁸ Mit einer Bausparkasse wird ein Vertrag über eine Bausparsumme von 50'000 DEM abgeschlossen. Während 8 Jahren werden monatlich 200 DEM einbezahlt. Aufgrund dieser Voraussetzungen erreicht das Bausparguthaben nach der Sparphase (unter Verrechnung der Abschlussgebühr, die sich auf 1 Prozent der Bausparsumme beläuft, sowie unter Annahme, dass der Bausparerin/dem Bausparer Wohnungsbauprämien ausgerichtet werden) rund 21'200 DEM. Das Bauspardarlehen in der Höhe von 28'800 DEM ist innerhalb von 125 Monaten in Raten von 230 DEM pro Monat zu tilgen. Die Gesamtkosten dieser Bausparvariante (Einlagen + Kosten des Darlehens) belaufen sich auf 47'950 DEM.

Tabelle 5

Gesamtkostenvergleich Bausparen und konventionelles Sparen in Deutschland

Bausparsumme bzw. Fremdkapitalbedarf: 50'000 DEM

Sparphase: 96 Monate à 200 DEM

Darlehensphase: 125 Monate

Steuerbares Einkommen unter 100'000 DEM/Jahr

Bausparen (Beispiel „IDEAL“-Bausparen, Wüstenrot, Stand Sept. 1999)			konventionelles Sparen (Sparkonto mit 3% Aktivzinssatz; Hypothekarzinsatz 6.0%)		
	Aufwand	Kapital		Aufwand	Kapital
Einlage	19'200.-		Einlage	19'200.-	
Bausparguthaben		21'242.-	Kapital		21'528.-
Bauspardarlehen		28'758.-	Hypothekardarlehen		28'472.-
Kosten für Darlehen	28'758.-		Kosten für Hypothek inkl. Zinsen	37'862.-	
Gesamtkosten	47'950.-		Gesamtkosten	57'062.-	

Quellen: Wüstenrot (1999); eigene Berechnungen.

Wie aus Tabelle 5 hervorgeht, führt konventionelles Sparen (mit gleicher Dauer und gleichen monatlichen Einlagen wie beim Bausparen) mit anschliessender Aufnahme einer herkömmlichen Hypothek zu Gesamtkosten von rund 57'000 DEM. Diese gegenüber dem Bausparen rund 20 Prozent höheren Kosten ergeben sich im Wesentlichen aus den höheren Zinsen (deren Höhe in Tab. 5 auf Annahmen beruhen, die sich auf die effektiven Verhältnisse in Deutschland abstützen).

⁴⁸ Das zitierte Bausparmodell entspricht dem „IDEAL“-Bausparen der Wüstenrot-Bausparkasse Deutschland, Stand September 1999. Vgl. Wüstenrot (1999).

Die Wirkung des Bausparens in der gezeigten Form erleichtert damit nicht in erster Linie die Aeufnung von Eigenkapital. Gleich viel Eigenkapital, nach den Modellrechnungen in Tabelle 5 sogar noch etwas mehr, kann nämlich auch auf konventionellem Weg angespart werden, und zwar ohne deswegen riskante Anlagen zu tätigen. Würden beim Bausparen im vorliegenden Beispiel keine Wohnungsbauprämien eingerechnet, wäre das Eigenkapital nach 8 Jahren um etwa 1'700 DEM tiefer.⁴⁹ Oder anders ausgedrückt: Die Wohnungsbauprämien, die bekanntlich nur bis zu einem steuerbaren Jahreseinkommen von 50'000 DEM (Ledige) bzw. 100'000 DEM (Verheiratete) ausgerichtet werden, bewirken, dass das Bausparen während der Sparphase zu einer vergleichbaren Rendite führt wie das konventionelle Sparen.

Wesentlich günstiger als ein normaler Hypothekarkredit ist beim vorliegenden Vergleich das Bauspardarlehen. Infolge der niedrigeren Zinssätze können bei gleicher Amortisationsdauer mit einem Bauspardarlehen etwa 20 Prozent der Kosten eingespart werden. Diese Vorteile ergeben sich vor allem für Bezugsberechtigte von Wohnungsbauprämien. Bezüger/innen höherer Einkommen erreichen tiefere Bausparguthaben und müssen demzufolge ein höheres Bauspardarlehen aufnehmen. Im Vergleich zur konventionellen Spartätigkeit mit anschliessender Darlehensaufnahme schneidet allerdings das Bausparen immer noch etwas besser ab.

Ueber die Wirkung des Bausparens auf den Erwerb von Wohneigentum in Deutschland wurde im Jahre 1999 eine Untersuchung durchgeführt.⁵⁰ Danach konnten Bausparer-Haushalte in den Jahren 1994 bis 1997 Wohneigentum erwerben, das im Durchschnitt 7 Prozent mehr Fläche aufwies und auch 7 Prozent mehr kostete als Wohneigentum, das von Nicht-Bausparer-Haushalten erworben wurde. Festzuhalten ist dabei, dass die Bausparer-Haushalte über ein im Durchschnitt 3 Prozent tieferes Einkommen verfügten. Die Pressemitteilung zur zitierten Untersuchung folgert, dass die Bausparer „durch eine vergleichsweise hohe Eigenkapitalbildung und das zinsgünstige Bauspardarlehen“ höhere Objektkosten finanzieren können. Vor dem Hintergrund der Modellrechnungen scheint uns der Einfluss des Zinsvorteils bedeutender als derjenige der Eigenkapitalbildung.

Genauere Angaben über die Einkommensverteilung der Bausparer bzw. von Erwerbern von Wohneigentum in Deutschland bestehen keine. Ebenso muss die Frage offen bleiben, ob und allenfalls in welchem Umfang Haushalte nur dank des Bausparens überhaupt Wohneigentum erwerben konnten.

Generell kann aber festgehalten werden, dass **Spar-/Darlehensmodelle nach deutschem Muster mit öffentlicher Förderung** (bis zu einer bestimmten Einkommensgrenze) **tiefere und mittlere Einkommensklassen stärker begünstigen als Bezüger/innen höherer Einkommen.**

⁴⁹ Diese Zahl lässt sich aus den Unterlagen der Wüstenrot-Bausparkasse ableiten. Vgl. Wüstenrot (1999).

⁵⁰ Vgl. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (1999b).

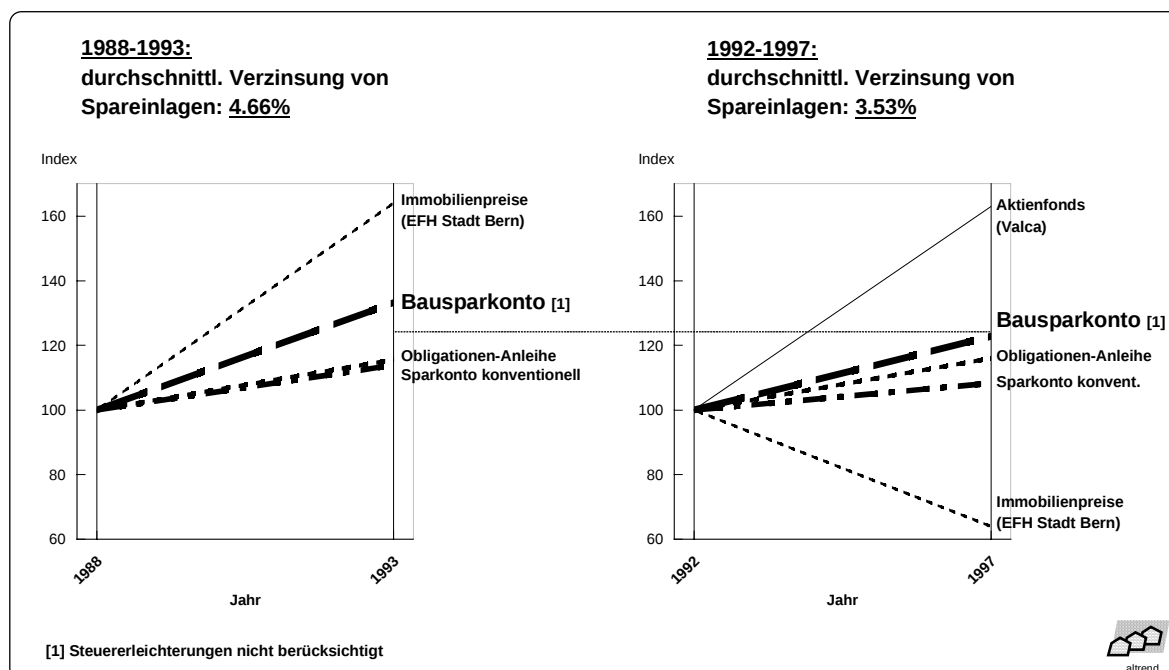
4.2 Sparmodelle

Die Wirkungen der vor allem in der Schweiz verbreiteten, in diesem Bericht als Sparmodelle bezeichneten Bausparformen sollen im Folgenden von mehreren Gesichtspunkten aus näher betrachtet werden. Für diese Betrachtungen gehen wir jeweils von einem Bausparmodell aus, für das während der Sparphase Sonderkonditionen von Banken sowie Prämien gewährt werden. Letztere werden bekanntlich als Vielfaches der Sonderkonditionen berechnet. Steuererleichterungen werden vorerst nicht in die Analysen miteinbezogen.

4.21 Rendite in der Sparphase im Vergleich zu anderen Anlageformen

Dem folgenden Vergleich liegen die effektiven Verhältnisse auf dem Schweizer Kapitalmarkt der Jahre 1988-93 bzw. 1992-97 zugrunde. Ausgehend vom damaligen Zinsniveau für Sparanlagen einerseits und den Regelungen für das Bausparen im Kanton Zug (die für die vorliegenden Modellrechnungen hypothetisch angewandt werden) andererseits, zeigt sich **für das Bausparen eine im Vergleich zum Sparkonto oder zur Obligationen-Anleihe deutlich überdurchschnittliche Rendite** (vgl. Abb. 1). Dies gilt an sich unabhängig vom Zinsniveau, wobei aus Abbildung 1 deutlich wird, dass sich Bausparen nach dem hier zur Diskussion stehenden Modell desto mehr lohnt, umso höher die Zinsen sind (allerdings steigen oder stiegen zumindest während der Hochzinsphase Ende der 80er-/Anfang der 90er-Jahre die Immobilienpreise stärker als der Wert von selbst gut rentierenden Bauspargeldern).

Abbildung 1
Alternative Renditen in unterschiedlichen Zeitperioden
Spareinlage pro Jahr: 12'000 Fr.



Quellen: Bundesamt für Statistik (div. Jahre); Swissca Portfolio Management AG (1999); Wüest & Partner (div. Jahre).

Im Vergleich zum Aktiensparen schneidet das Bausparen geradezu schlecht ab. Hier liegen allerdings nur Zahlen für die Periode 1992-97 vor. Der in Abbildung 1 zum Vergleich aufgeführte, bezüglich Performance leicht überdurchschnittliche Aktienfonds vermochte in der Referenzperiode seinen Wert um rund 60 Prozent zu steigern (Kurssteigerung + kapitalisierte Ausschüttungen). Mit gefördertem Bausparen (ohne Steuererleichterung) konnte lediglich ein Wertzuwachs von rund 20 Prozent erreicht werden.

4.22 Gesamtkosten von Spar- und Darlehensphase im Vergleich zu anderen Finanzierungsarten

Analog dem Spar-/Darlehensmodell sollen die Wirkungen auch für das reine Sparmodell anhand eines Gesamtkostenvergleichs aufgezeigt werden. Gegenübergestellt wird dem Bausparen nach dem Modell des Kantons Zug das konventionelle Sparen. Es wird von einer Sparphase von 6 Jahren ausgegangen, während der je 12'000 Fr. auf die hohe Kante gelegt werden. Wir unterstellen einen durchschnittlichen Aktivzinssatz von 3.53 Prozent, was wiederum den Schweizer Verhältnissen von 1992-97 entspricht. Für die Finanzierung von Wohneigentum, das aufgrund unserer Annahmen 500'000 Fr. kostet, benötigt der Bausparer eine Hypothek von rund 404'000 Franken.

Tabelle 5

Gesamtkostenvergleich Bausparen (reine Sparform):

Bausparen - höherer Hypothekarzins versus konventionelles Sparen - tieferer Hypothekarzins

Erwerbspreis: 500'000 Fr.
 Sparphase: 6 Jahre à 12'000 Fr./Jahr
 Zinssatz Sparkonto: 3.53%
 Bausparmodell: Zinsbonus und kantonale Prämie, keine Steuererleichterung

Bausparen (0.75%-Punkte Vorzugszins, 25% Wohnprämie auf Zinsgutschriften; kant. Beitrag = 2x Sonderkonditionen der Bank)		konventionelles Sparen (Sparkonto, 3.53%)			
Einlagen	72'000.-	Einlagen	72'000.-	72'000.-	72'000.-
Guthaben nach 6 Jahren	95'900.-	Guthaben nach 6 Jahren	82'000.-	82'000.-	82'000.-
Hypothek	404'100.-	Hypothek	418'000.-	418'000.-	418'000.-
Zinssatz	<u>5.60%</u>	Zinssatz (Annahme)	<u>5.60%</u>	<u>5.35%</u>	<u>5.10%</u>
Einlagen + Zinsen nach		Einlagen + Zinsen nach			
- 5 Jahren	185'000.-	- 5 Jahren	189'000.-	184'000.-	179'000.-
- 10 Jahren	298'000.-	- 10 Jahren	306'000.-	296'000.-	285'000.-
- 15 Jahren	411'000.-	- 15 Jahren	423'000.-	407'000.-	392'000.-

leistungsvergl_ch

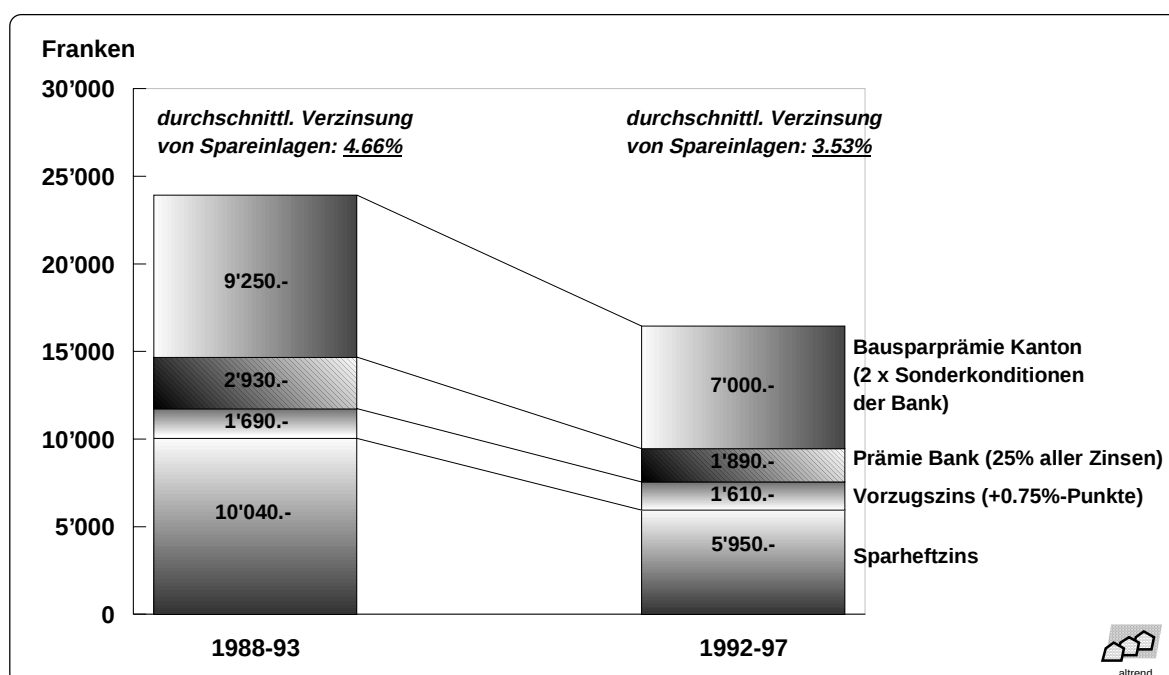
Wenn im Gegensatz zum genannten Bausparer eine Hauseigentümerin konventionell mittels Sparkonto spart, verfügt sie zwar nach 6 Jahren über ein wesentlich tieferes Guthaben als der Bausparer und muss demzufolge eine höhere Hypothek aufnehmen. Kann sie sich diese Hypothek aber zu günstigen Bedingungen beschaffen, liegen die **Gesamtkosten** (Spareinlagen + Zinsen) nicht höher, sondern **schon bei einer nur um einen Viertel-Prozentpunkt billigeren Hypothek tiefer als die Gesamtkosten des Bausparers**. Dabei vergrössert sich naturgemäss die Kostendifferenz zwischen den beiden Fällen mit steigender Darlehensdauer. **Wie gezeigt führt damit Bausparen trotz Beiträgen der öffentlichen Hand nicht in jedem Fall zu tieferen Kosten als andere Spar- und Finanzierungsformen.**

4.23 Wirkungen von unterschiedlichem Zinsniveau und unterschiedlicher Höhe der jährlichen Spareinlagen

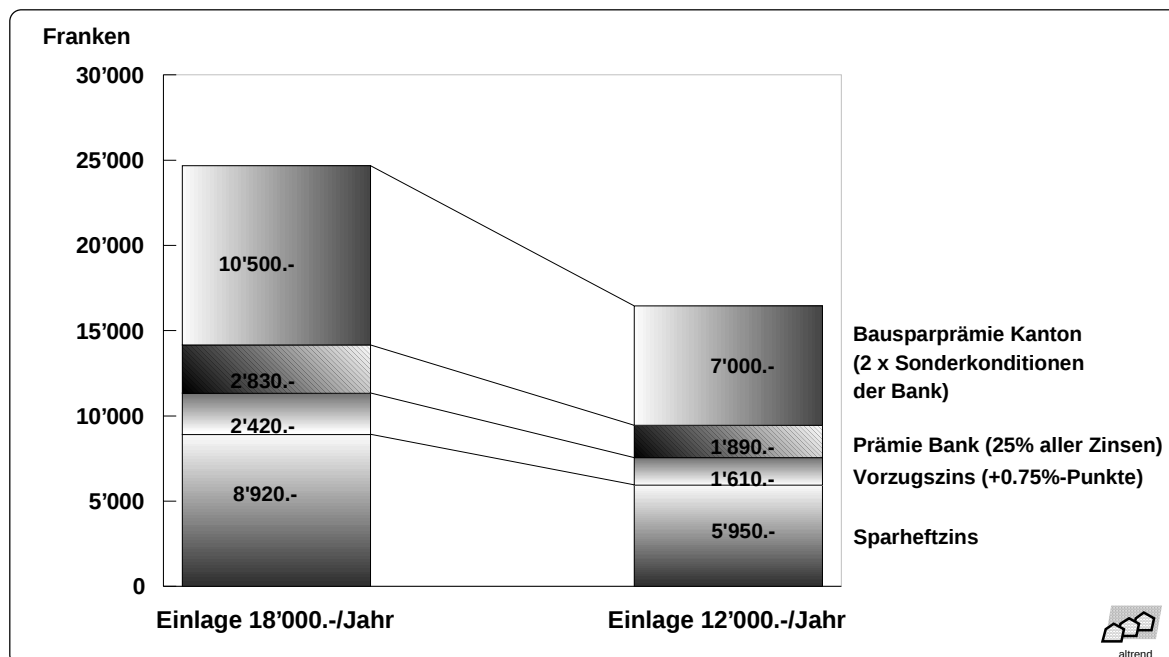
Bekanntlich ist beim Bausparen nach dem hier zur Diskussion stehenden Modell ein mit steigendem Zinssatz überdurchschnittlicher Wertzuwachs verbunden. Der in den in den Kantonen Baselland, Genf und Zug verbreiteten Modellen existierende **Berechnungsmodus für Vorzugsleistungen der Bank** (im Kanton Genf bekanntlich nicht existierend) und für **Prämien des Kantons** bringt es mit sich, dass **Bausparende je höhere Beträge erwirken können, desto höher das Zinsniveau liegt**. Die Unterschiede sind bereits bei einer Zinsdifferenz von rund 1 Prozentpunkt beachtlich (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2

Gutschriften auf einem Bausparkonto bei unterschiedlichem Zinsniveau
Spareinlage pro Jahr: 12'000 Fr.; Spardauer: 6 Jahre



Gleiche Wirkungen zeigen sich **auch mit steigenden Einlagen pro Jahr** (Abb. 3). Eine um 50 Prozent höhere Spartätigkeit führt nicht nur zu einem um ebenfalls 50 Prozent höheren Zinsertrag, sondern auch zu einem entsprechenden Mehrertrag aus Sonderkonditionen der Bank und aus kantonalen Prämien (soweit die gesetzlichen Maximalbeträge nicht erreicht werden). **Weil i.d.R. mehr sparen kann, wer auch mehr verdient, werden durch diesen Mechanismus mittlere und höhere Einkommensbezüger/innen tendenziell stärker unterstützt als tiefere Einkommensklassen.**

Abbildung 3**Gutschriften auf einem Bausparkonto bei unterschiedlicher Spartätigkeit****Zinssatz auf Sparkonto: durchschnittlich 3.53 %; Spardauer: 6 Jahre**

4.24 Verhilft Bausparen Schwellenhaushalten zum Erwerb von Wohneigentum?

Allein Sonderkonditionen von Banken und kantonale Bausparprämien können bei einer Spardauer von beispielsweise 10 Jahren eine Grössenordnung von 35'000 Franken erreichen und damit die Finanzierung eines Betrages von 175'000 Franken ermöglichen, (vgl. Kap. 3.46). Diese Leistungen können wie erwähnt bei jährlichen Einzahlungen von rund 22'000 Franken erreicht werden.

Zu fragen ist an dieser Stelle, ob diese bedeutenden, auf einer recht hohen Spartätigkeit beruhenden Förderleistungen als realistisch angesehen werden können. Dies soll wiederum anhand einer Modellrechnung gezeigt werden.

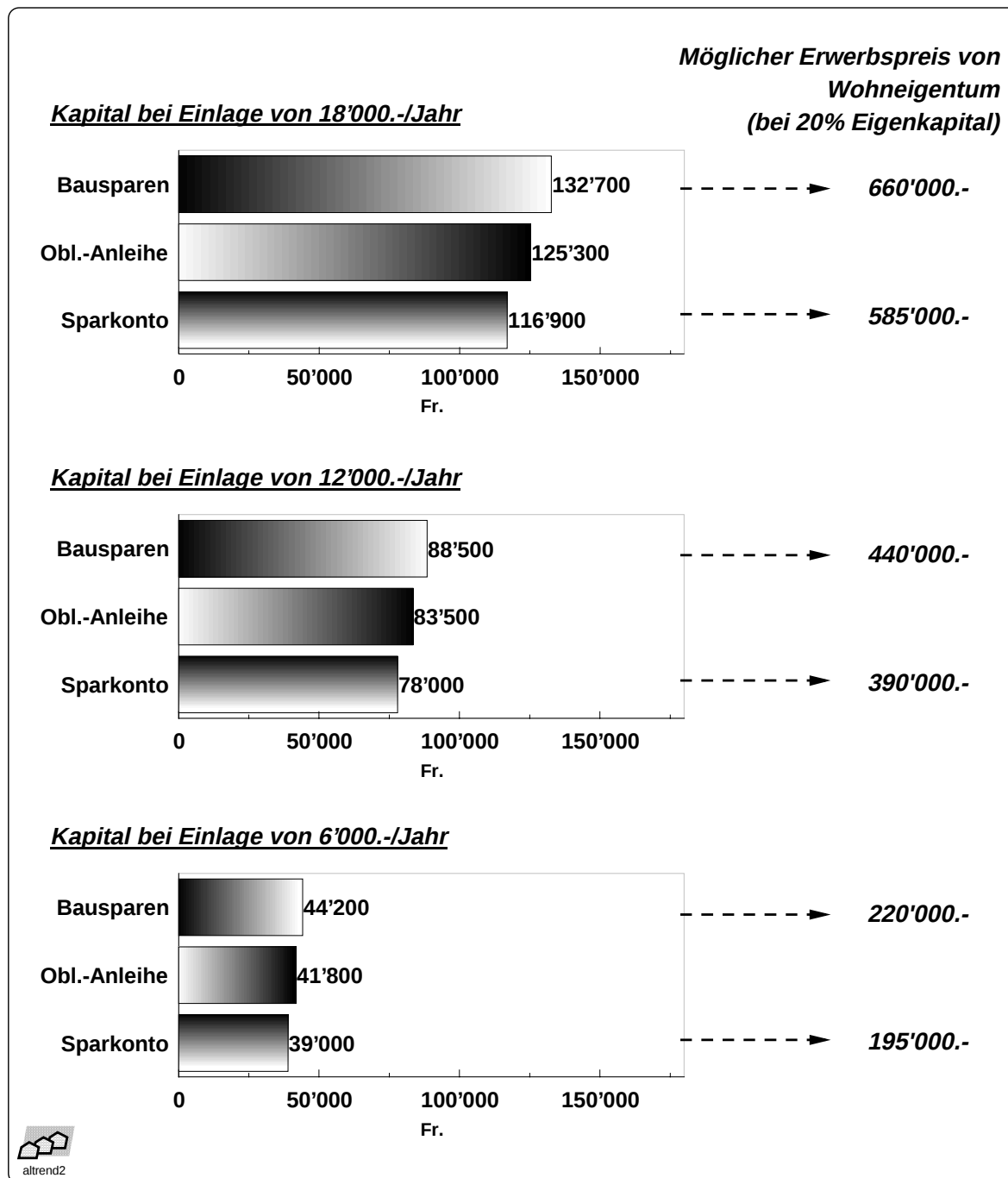
Bei dieser Modellrechnung betrachten wir erneut die Jahre von 1992 bis 1997 – eine Periode, für die wir über Daten zur Zinsentwicklung verfügen. Die damit unterstellte Ansparzeit von 6 Jahren dürfte für viele Bausparende ein realistisches Abbild des effektiven Verhaltens darstellen.

Abbildung 4 zeigt einerseits das Kapital nach dieser Ansparzeit bei unterschiedlicher Höhe der jährlichen Einlagen jeweils für das Sparen mittels Sparkonto, Obligationen-Anleihe und Bausparen (Balken auf der linken Seite der Abbildung). Andererseits wird (auf der rechten Seite der Abbildung) der mögliche Erwerbspreis aufgrund des ersparten Betrages aufgeführt, und zwar ausgehend von der Annahme, die Sparleistung repräsentiere 20 Prozent des Kaufpreises.

Abbildung 4**Spartätigkeit nach unterschiedlichen Formen und möglicher Erwerbspreis von Wohneigentum, Beispiel Schweiz 1992-97**

Annahmen:

- Bausparen: Zinsbonus und kantonale Bausparprämie, keine Steuererleichterungen (analog Kanton Zug)
- Sparphase: 6 Jahre
- Zinssatz auf Sparkonto durchschnittlich 3.53%, auf Obligationen-Anleihe durchschnittlich 5.52%



Quellen: Eigene Berechnungen aufgrund von Bundesamt für Statistik (div. Jahre); Kantonsratsbeschluss [des Kantons Zug] betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992; Zuger Kantonalbank (1998).

Die Modellrechnungen lassen erkennen, dass eine **Sparleistung von 6'000 Franken pro Jahr** in der Periode 1992-97 kaum dazu ausreichte, Wohneigentum zu erwerben. Ob

diese Ersparnisse auf einem Sparkonto oder in einem Bausparplan angelegt wurden, führt nur zu einem verhältnismässig kleinen Unterschied. Jedenfalls lagen im 1. Halbjahr 1998 auch die billigsten 10 Prozent der angebotenen Eigentumswohnungen mit 4 bis 4 ½ Zimmern beispielsweise in den Regionen Oberes und Unteres Baselbiet, Laufental, Genf und Zug um 100'000 bis 200'000 Franken über dem Betrag, der mit den Bausparleistungen erreicht werden konnte (vgl. Tab. 6). Bei einer jährlichen Sparleistung von 6'000 Franken dürfte damit Bausparen einem sogenannten Schwellenhaushalt kaum zum Erwerb von Wohneigentum verhelfen. Denkbar wäre dies allenfalls unter der Voraussetzung, dass ein Haushalt Eigenkapital aus anderer Quelle als der eigenen Sparleistung nutzbar machen kann.

Tabelle 6
Angebotspreise von Eigentumswohnungen mit 4 bis 4 1/2 Zimmern in ausgewählten MS-Regionen, 1. Halbjahr 1998

MS-Region	in Franken		
	10%-Quantil	Median	90%-Quantil
Genève	280'000	407'000	625'000
Laufental	330'000	428'250	592'000
Oberes Baselbiet	318'625	449'000	625'500
Unteres Baselbiet	429'000	575'000	695'200
Zug	395'000	548'000	820'000

whgspreise

Quelle: Wüest & Partner (1998), S. 96 f.

Bei einer **jährlichen Sparleistung von 12'000 Franken** während der Periode 1992-1997 konnte nach Ablauf von 6 Jahren mit herkömmlichem Sparen ein Kaufpreis von 390'000 Franken, mit Bausparen dagegen ein solcher von 440'000 Franken finanziert werden. Betrachtet man die Kaufpreise in Tabelle 6, könnten diese 50'000 Franken Differenz in einzelnen Fällen die entscheidende Summe zum Erwerb von Wohneigentum gewesen sein. M.a.W. **hätte Bausparen** unter den genannten Voraussetzungen **dazu führen können, dass sich Schwellenhaushalte neues Wohneigentum leisten konnten**. Einen Betrag von 12'000 Franken pro Jahr konnten im Uebrigen Haushalte sparen, deren (Haushalts-Brutto-)Einkommen gemäss Verbrauchserhebung des Bundesamtes für Statistik bei 110'000 bis 120'000 Franken pro Jahr lag.⁵¹ Es handelt sich also um mittlere bis höhere Einkommensklassen.

Bezüglich Wirkung des Bausparens ist im Prinzip gleiches auch zu sagen, wenn die jährliche Sparleistung rund 18'000 Franken beträgt. Im gesamtschweizerischen Mittel konnten solche Sparleistungen von Haushalten erbracht werden, deren Bruttoeinkommen sich auf mindestens 135'000 Franken pro Jahr belief.

Die eingangs dieses Kapitels gestellte Frage nach der Realitätsnähe von Förderbeiträgen durch Sonderkonditionen und kantonale Bausparprämien in der Grössenordnung von 35'000 Franken in 10 Jahren kann hier nur bedingt bejaht werden. Diese Beiträge sind tatsächlich erreichbar; sie setzen aber eine hohe Sparleistung voraus, die i.d.R. lediglich von Bezüger/-innen höherer Einkommen erbracht werden können.

⁵¹ Vgl. Bundesamt für Statistik (1995), S. 60.

Insgesamt kann hier bezüglich der **Wirkungen des durch Sonderkonditionen von Banken und durch Prämien der öffentlichen Hand geförderten Bausparens** in der Schweiz Folgendes festgehalten werden:

- Bausparen kann tatsächlich dazu führen, dass Haushalte Wohneigentum erwerben können, die ohne Bausparen dazu nicht in der Lage wären. Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn die eigene Sparleistung der Haushalte relativ hoch ist, was i.d.R. auf mittlere und höhere Einkommensklassen zutrifft.
- Mittlere und höhere Einkommensklassen werden durch das Bausparen stärker begünstigt als Bezüger/innen tiefer Einkommen.
Dieser Befund wird im Uebrigen durch die wenigen verfügbaren Daten aus dem Kanton Baselland untermauert. Zwar beziehen sich diese Daten auf das steuerbegünstigte Bausparen. Der Kreis von Personen, die Steuererleichterungen und kantonale Bausparprämien beanspruchen, dürfte jedoch weitgehend identisch sein.

Die oben gemachte Beurteilung gilt auch für die Förderung des Bausparens mittels **Steuererleichterungen**, d.h. durch die Möglichkeit des Abzugs der Bauspareinlagen vom steuerbaren Einkommen und der Bausparguthaben vom steuerbaren Vermögen. Wegen des progressiven Steuertarifs werden dadurch Bezüger/innen höherer Einkommen stärker entlastet (und damit auch stärker gefördert) als Bezüger/innen tieferer Einkommen. Ob Steuererleichterungen als Fördermassnahmen dazu geeignet sind, Schwellenhaushalten den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, kann nicht als sicher gelten. Dazu wieder eine Modellrechnung:

Gehen wir wiederum von einer Spartätigkeit von 6'000 Franken pro Jahr aus (eine solche wird nach der Verbrauchserhebung des Bundesamtes für Statistik von Haushalten mit einem Bruttoeinkommen von ca. 90'000 Franken pro Jahr erreicht⁵²). Bei einem angenommenen Grenzsteuersatz von 25 Prozent resultiert daraus eine Steuerersparnis von 1'500 Franken pro Jahr. Wird diese Steuerersparnis während einer angenommenen Ansparzeit von 6 Jahren zum Guthaben eines Bausparkontos geschlagen (vgl. Abb. 4 unten), ergibt sich daraus ein Eigenkapital von 53'000 Franken, das die Finanzierung eines Betrages von 265'000 Franken erlaubt. Ein Vergleich mit den Wohnungspreisen gemäss Tabelle 6 zeigt, dass damit kaum ein Haushalt in die Lage versetzt werden kann, Wohneigentum zu erwerben. Auch Steuererleichterungen haben daher im Wesentlichen nur bei mittleren Einkommensklassen einen fördernden Einfluss auf den Erwerb von Wohneigentum.

Ohne dass entsprechende Zahlen vorliegen, muss - gesamthaft gesehen – die im Titel dieses Kapitels gestellte Frage tendenziell verneint werden. **Bausparen nach den in der Schweiz verbreiteten Formen dürfte wohl nur zu einem kleinen Teil dazu geführt haben, dass sogenannte Schwellenhaushalte Wohneigentum erwerben konnten. Damit bleibt auch der Effekt bezüglich Verbreitung von Wohneigentum gering.**

⁵² Vgl. Bundesamt für Statistik (1995), S. 60.

5. Bausparen – geeignetes Mittel zur Förderung von Wohneigentum in der Schweiz?

Wie gezeigt bestehen in der Schweiz verschiedene Formen von Bausparen. Die Beantwortung der Frage, ob Bausparen ein geeignetes Mittel zur Förderung von Wohneigentum sei, erfolgt daher zweckmässigerweise vor dem Hintergrund unterschiedlicher Bausparformen und –förderungssysteme.

Angesichts der aktuellen politischen Diskussion steht die Bausparförderung durch Steuererleichterungen im Vordergrund des Interesses. Aber auch das Bausparen durch (öffentliche) Förderung in Form von Bausparbeiträgen interessiert im Zusammenhang mit der vorliegenden Studie; bekanntlich bestehen entsprechende Formen in drei Kantonen der Schweiz.

Bevor die einzelnen Bausparsysteme im Detail beurteilt werden, sollen hier einige allgemeine Bemerkungen zum Bausparen unabhängig von der konkreten Ausgestaltung gemacht werden.

Bausparen – vor allem das öffentlich geförderte – bietet für die Sparernden zwar unbestreitbar Vorteile, indem beim Sparen eine vergleichsweise hohe Rendite erreicht werden kann. Allerdings ist zu bedenken, dass bestimmte Anlageformen (z.B. Aktienfonds) unter guten Voraussetzungen noch weit höhere Renditen erbringen, und zwar ohne finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand. Ausserdem führt Bausparen auch nicht zwangsläufig zu einer geringeren Gesamtkostenbelastung, wenn Spar- und Darlehensphase gesamthaft betrachtet werden. Kann sich z.B. jemand eine Hypothek beschaffen, deren Zinssatz auch nur geringfügig unter demjenigen liegt, der für eine Hypothek gilt, die von einem Finanzinstitut im Anschluss an die Auflösung eines Bausparplanes angeboten wird, entstehen Minderkosten, die schnell einmal den höheren Ertrag aus einem öffentlich geförderten Bausparplan erreichen oder sogar überkompensieren. Auch hier gilt, dass diese Alternative zum Bausparen ohne finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand zustande kommt.

Wohneigentum kann also in der Schweiz unter Umständen günstiger ohne Bausparen erworben werden, und zwar wie erwähnt ohne öffentliche Mittel zu beanspruchen. Diese Feststellung spricht nun allerdings nicht a priori gegen das Bausparen. Letzteres dürfte nämlich für manche Haushalte nicht zuletzt aus psychologischen Gründen einfacher zu beantragen und in die Tat umzusetzen sein als das Tätigen einer Geldanlage in Aktien- oder vergleichbare Fonds und/oder das Verhandeln mit Banken bzw. anderen Hypotheken gewährenden Instituten. Ausserdem kommen die aufgezeigten Spar- bzw. Finanzierungsalternativen nicht in jedem Fall günstiger als das Bausparen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang beispielsweise auf die starken Schwankungen von Aktienkursen der letzten Jahre.

Im Folgenden soll nun die Eignung des durch Steuererleichterungen und durch Bausparprämien geförderten Bausparens im Hinblick auf die Verbreitung von Wohneigentum näher geprüft werden.

5.1 Steuererleichterungen

Die Gewährung von Steuererleichterungen, d.h. die Befreiung von Einlagen in Bausparpläne von der Einkommens- und allenfalls von Bausparguthaben von der Vermögenssteuer, dürfte für die Begünstigten sicherlich willkommen sein. **Ohne zusätzliche Fördermassnahmen** – namentlich Bausparbeiträge, ausserdem, wie z.B. in den Kantonen Baselland und Zug der Fall, Vorzugszinsen von Banken – **dürfte aber die Anreizwirkung zu gering bleiben, um die Verbreitung von Wohneigentum nachhaltig zu fördern.** Zum einen bleiben Steuererleichterungen für viele „unsichtbar“, d.h. jene werden nicht unmittelbar wahrgenommen, da es sich ja nicht um einen Zuschuss, sondern um eine nicht erhobene Belastung handelt. Zum anderen dürften für solche Personen, die nicht fest zu einem Hauskauf entschlossen sind, die Vorbehalte gegenüber einer allfälligen Nachbesteuerung im Nichteintretensfall (von einer solchen Nachbesteuerung gehen wir hier aus) zu erheblich sein, um steuerbegünstigtes Bausparen ohne konkrete Kauf- oder Baupläne quasi auf Vorrat in Anspruch zu nehmen. Hier unterscheidet sich die Anreizwirkung der steuerlichen Begünstigung der Einlagen für die dritte Säule wesentlich. Im Gegensatz zum Bausparen kann auf das Geld der Altersvorsorge nämlich in jedem Fall zurückgegriffen werden. Es gibt keine komplizierte (und allenfalls als teuer empfundene) Nachbesteuerung bei nicht zweckgemässer Verwendung der finanziellen Mittel.

Eine steuerliche Begünstigung des Bausparens ohne zusätzliche weitere Förderung dürfte damit vor allem zu **Mitnahmeeffekten** führen, indem Personen, die ohnehin Wohneigentum erwerben, von den Möglichkeiten der Steuererleichterungen Gebrauch machen würden. Dass Personen allein wegen der steuerlichen Begünstigung vom Bausparen Gebrauch machen und sich auch nur deswegen Wohneigentum leisten können, ist als eher unwahrscheinlich anzusehen.

Ausser der weitgehend fehlenden Anreizwirkung weist die steuerliche Begünstigung des Bausparens den Nachteil einer **ungünstigen sozial- und einkommenspolitischen Wirkung** auf. Wegen der progressiven Steuertarife profitieren durch Abzüge vom Einkommen besser Verdienende stärker als Bezüger/innen tieferer Einkommen. Dies gilt auch, wenn die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten betragsmässig limitiert werden. Vernachlässigbar werden die unerwünschten Verteilungswirkungen allenfalls, wenn lediglich Abzüge in geringer Höhe zulässig sind. Damit würde aber eine Anreizwirkung erst recht verfehlt.

5.2 Bausparprämien

Mit Bausparprämien, wie sie die Kantone Baselland, Genf und Zug kennen – als Vielfaches des Zinsertrages berechnet und unabhängig von den finanziellen Verhältnissen der Empfänger ausgerichtet – werden namentlich mittlere und höhere Einkommensklassen begünstigt. Die Prämien leisten einen teils substanziellen Beitrag zur Bildung von Eigenkapital, was die Finanzierung von Wohneigentum erleichtern kann.

Unter dem Gesichtspunkt der Effizienz ist die einkommens-unabhängige Ausrichtung von Bausparprämien indessen nicht als optimal zu bezeichnen. Selbst mit einer betragsmässigen Begrenzung von Bausparprämien profitieren davon tendenziell diejenigen Einkom-

mensklassen am meisten, die für den Erwerb von Wohneigentum weniger auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind. Das bestehende System des prämienbegünstigten Bausparens in den Kantonen Baselland, Genf und Zug ermöglicht **keine gezielte Förderung von sogenannten Schwellenhaushalten**; die **eigentumsfördernde Wirkung bleibt damit begrenzt**. Dies ist umso bedauerlicher, als teils erhebliche Anteile der finanziellen Mittel von kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderungsmassnahmen an einen vergleichsweise kleinen Personenkreis ausgerichtet werden.

5.3 Bausparen – auch künftig ein Mittel zur Förderung von Wohneigentum in der Schweiz?

Vor dem Hintergrund der insgesamt beschränkten sowie von sozial- und einkommenspolitisch nicht optimalen Wirkungen der bestehenden Bausparformen der Schweiz stellt sich die Frage, ob Bausparen weiterhin gefördert werden soll. Eine **weitere Förderung** erscheint aus der Sicht des Verfassers dieses Berichtes **sinnvoll, sofern damit der heute feststellbare Mitnahmeeffekt verkleinert** und der Beitrag des Bausparens zur Verbreitung von Wohneigentum vergrössert werden kann. Dass und wie dies der Fall sein könnte, wird im Folgenden kurz skizziert:

Bausparen kann und soll weiterhin durch staatliche **Prämien** gefördert werden. Dabei kann die Höhe der Prämien weiterhin als Vielfaches von Zinsleistungen und allenfalls –extraleistungen von Banken bestimmt werden. Denkbar wäre auch die Uebernahme des deutschen Systems, d.h. die Berechnung der Prämienhöhe als Bruchteil der jährlichen Einlagen in einen Bausparplan oder auf ein Bausparkonto. Diese Berechnungsart würde die finanziellen Leistungen der öffentlichen Hand weniger stark von Zinsschwankungen abhängig machen. Andererseits ginge damit eine heute bestehende Anreizwirkung zum (Bau-)Sparen in Zeiten tiefer Zinsen verloren. Weil die Zinsen auf Bausparplänen als Bemessungsgrundlagen eine tendenziell grössere Anreizwirkung haben, drängt sich hier kein Systemwechsel auf, d.h. Bausparprämien können weiterhin als Vielfaches von Zinsleistungen auf Bausparkonti bestimmt werden.

Neu eingeführt werden sollte eine **Einkommenslimite für die Bezugsberechtigung von Bausparprämien**. Diese Einkommenslimite könnte – wie in Deutschland – bei ungefähr 100'000 Franken Jahreseinkommen für einen Paar- bzw. Familienhaushalt angesetzt werden. Die Einsparungen, die bei den jetzigen Bezüglern von Einkommen über dieser Limite gemacht werden, könnten in Form höherer Beitragssätze an die Bezugsberechtigten unterhalb der Einkommens-Obergrenze weitergegeben werden.

Mit der Einführung einer Einkommenslimite für die Bezugsberechtigung von Bausparprämien können Schwellenhaushalte gezielter unterstützt werden. Damit liesse sich die wichtigste Schwachstelle des heutigen Systems eliminieren.

Steuervergünstigungen, d.h. die Befreiung von Einlagen in Bausparpläne von der Einkommenssteuer und die Befreiung von Bausparguthaben von der Vermögenssteuer, sind zur Förderung des Bausparens, wenn überhaupt, nur **als flankierendes Instrument** neben der Ausrichtung von Bausparprämien sinnvoll. Wie erwähnt wird die Anreizwirkung

von Steuererleichterungen als alleiniges Mittel zur Bausparförderung als sehr gering beurteilt. Ueberdies haben Abzüge vom steuerbaren Einkommen und Vermögen sozial- und einkommenspolitisch unerwünschte Wirkungen. Wenn Steuererleichterungen nur dann gewährt werden, wenn auch Bausparprämien ausgerichtet werden und für letztere eine Einkommenslimite besteht, lassen sich die sozialpolitisch unerwünschten Wirkungen von Steuererleichterungen immerhin begrenzen.

Anhang 1: Tabellen

Anhangtabelle 1

Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Baselland, 1996-98

a) ausbezahlte Beträge total in Fr.

Jahr	Bauspar- prämien [1]	Zusatzverbilli- gungen [2]	Beiträge an Umbauten [3]	Mietzinsbeiträge [4]	Total
1996	451'928	153'934	62'880	651'511 (Jahr 1995)	1'320'253
1997	441'386	294'023	22'200	662'496 (Jahr 1996)	1'420'105
1998	615'835	327'876	12'000	647'040 (Jahr 1997)	1'602'751
Total	1'509'149	775'833	97'080	1'961'047	4'343'109
Mittel/Jahr absolut	503'050	258'611	32'360	653'682	1'447'703
in %	34.7%	17.9%	2.2%	45.2%	100.0%

b) Anzahl Begünstigte

Jahr	Bauspar- prämien [1]	Zusatzverbilli- gungen [2]	Beiträge an Umbauten [3]	Mietzinsbeiträge [4]	Total
1996	54	60	5	448 (Jahr 1995)	567
1997	46	102	3	442 (Jahr 1996)	593
1998	67	114	1	411 (Jahr 1997)	593
Total	167	276	9	1'301	1'753
Mittel/Jahr absolut	56	92	3	434	584
in %	9.5%	15.7%	0.5%	74.2%	100.0%

c) ausbezahlter Beträge pro Begünstigten in Fr.

Jahr	Bauspar- prämien [1]	Zusatzverbilli- gungen [2]	Beiträge an Umbauten [3]	Mietzinsbeiträge [4]	Total
1996	8'369	2'566	12'576	1'454 (Jahr 1995)	24'965
1997	9'595	2'883	7'400	1'499 (Jahr 1996)	21'377
1998	9'192	2'876	12'000	1'574 (Jahr 1997)	25'642
Total	27'156	8'324	31'976	4'527	71'984
Mittel/Jahr absolut	9'052	2'775	10'659	1'509	23'995
in %	37.7%	11.6%	44.4%	6.3%	100.0%

[1] Gem. Gesetz (des Kantons BL) über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990.

[2] Gem. Gesetz (des Kantons BL) über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990.

NUR BEITRÄGE DES KANTONS (ohne Bundesbeiträge).

[3] Gem. Umbautengesetz von 1953. Die Beiträge betreffen ausschliesslich landwirtschaftliche Gebäude.

[4] Gem. Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an kinderreiche Familien und Betagte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. Ab 1.1.1998 liegen die Beiträge im Kompetenzbereich der Gemeinden.

Quellen: KIGA BL (1999); Gesetze [1] bis [4] oben.

Anhangtabelle 2
Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Zug, 1998

	ausbezahlte Beträge		Anzahl Begünstigte		Betrag/Begünstigter in Fr.
	in Fr.	in %	absolut	in %	
Bausparbeiträge [1]	124'027	15.4%	13	2.0%	9'541
Zusatzverbilligungen zu WEG für Wohneigentum [1], [2]	91'769	11.4%	39	6.1%	2'353
Zusatzverbilligungen zu WEG für Mietwohnungen [2], [3]	587'921	73.2%	586	91.8%	1'003
Total	803'717	100.0%	638	100.0%	1'260

[1] Gem. Kantonsratsbeschluss betr. Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992.

[2] Nur Beiträge des Kantons (ohne Bundesbeiträge).

[3] Gem. Kantonsratsbeschluss betr. Wohnbauförderung vom 26. März 1992.

beitr_zg

Quelle: Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug (1999).

Literatur- und Quellenverzeichnis

1. Bücher, Zeitschriftenartikel, weitere Drucksachen und Internet-Homepages

ABV (2000)

ABV-Bausparen (<http://www.abv.at/>).

Basellandschaftliche Kantonalbank (1994)

Wohnsparplan (Prospekt), o.O.

Bundesamt für Statistik (div. Jahre)

Statistisches Jahrbuch der Schweiz, versch. Jahrgänge, Zürich (NZZ-Verlag).

Bundesamt für Statistik (1993)

Eidgenössische Volkszählung 1990, Wohnverhältnisse, Geographische Tabellen, Bern.

Bundesamt für Statistik (1995)

Verbrauchserhebungen 1990/92, Detaillierte Auswertungen und retrospektive Vergleiche, Bern.

Bundesamt für Statistik (1999)

Bau- und Wohnbaustatistik (diverse Jahre und Gebiete), Zahlen ab Datenbank.

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (1999a)

Jahresbericht 1998, Bonn.

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (1999b)

Infratest: Bausparer fürher am Ziel, Presse-Information, Bonn.

Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung (1999)

... bild Dir ein Vermögen! Der Staat legt zu, Bonn.

Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Referat Ia4 (1999)

Förderung der Vermögensbildung von Arbeitnehmern, internes Papier (Fotokopie), o.O.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (1999)

Vermerk: Bausparen in Deutschland, unveröffentlichtes Arbeitspapier, o.O.

Eidgenössisches Finanzdepartement (1999)

Parlamentarische Initiative Bausparen. Aenderung des Steuerharmonisierungsgesetzes (Gysin Hans Rudolf), Erläuternder Bericht und Anträge der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats vom 15. November 1999, Bern.

Eidgenössisches Finanzdepartement (2000)

Parlamentarische Initiative 98.455 Gysin Hans Rudolf. Bausparen. Aenderung des StHG

(Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates), Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens im Auftrag der Kommission, Bern.

Eidgenössische Wohnbaukommission (1999)

Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes. Schriftenreihe Wohnungswesen Band 67 (Hrsg. Bundesamt für Wohnungswesen), Bern (EDMZ).

Finanzverwaltung/Statistikdienste der Stadt Bern

Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, versch. Jahrgänge, Bern.

France pratique (1999a)

Compte épargne logement (<http://www.pratique.fr/argent/emprunt>).

France pratique (1999b)

Plan épargne logement (<http://www.pratique.fr/argent/emprunt>).

Gouvernement de France (1999)

Epargne logement (<http://www.admifrance.gouv.fr>).

Hämmerlein, Hans u.a. (1995)

Das Wohneigentum in der Europäischen Union - Systeme und Instrumente der Förderung, Hrsg.: vhw - Deutsches Volkseinstättenwerk e.V., Bundesverband für Wohneigentum, Wohnungsbau und Stadtentwicklung, Bonn.

IDUNA-Bausparkasse (1999)

Bausparen (<http://www.iduna-bausparkasse.de>).

KIGA BL (1999)

Wohnbauförderung Kanton Baselland Beiträge von 1991-1998 (unveröffentlichte Tabellen), Liestal.

La Poste [de la France] (1999)

L'Epargne logement – Une nouvelle dimension pour votre épargne aujourd'hui (<http://www.laposte.fr/produits/finances/LOGEMENT>).

LBS – Landesbausparkassen (1999)

LBS – Landesbausparkassen: Die virtuelle Beraterin (<http://www.lbs.de/beratung/>).

Ministère de l'équipement, des transports et du logement (2000)

Site thématique logement; Epargne logement (<http://www.equipement.gouv.fr/>).

Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (1999)

Circulaire du 23 juillet 1999 relative au régime de l'épargne logement. Le Journal Officiel, Lois et Décrets, no. 169 du 24 juillet 1999, page 11014 f.

NN (2000)

Langsameres Tempo für die Bausparvorlage? Koppelung mit Systemwechsel denkbar, in: Neue Zürcher Zeitung Nr. 82 vom 6. April 2000, S. 14.

Obwaldner Kantonalbank (o.J.)

Finanzieren. Ihr Eigenheim, OKB-Bausparprivileg (Prospekt), Sarnen.

de la Paix, Renate (1994)

Bausparen in Deutschland und Frankreich – ein Vergleich. In: Verband der Privaten Bausparkassen (Hrsg.), Jahrbuch Bausparen 1993/94, Bonn (Domus-Verlag), S. 53-135.

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (1999)

Broschüren „Online“: Bau und Wohnfibel (<http://www.bundesregierung.de>).

Raiffeisen Bausparkasse (2000)

Willkommen bei Raiffeisen Wohnbausparen (<http://www.wohnbausparen.at/>).

Statistisches Bundesamt Deutschland (1999a)

Bauen und Wohnen (<http://www.statistik-bund.de>).

Statistisches Bundesamt Deutschland (1999b)

Mikrozensus 1993 und 1998, Tabelle 8: Eigentümer-, Hauptmieter- und Untermieterhaushalte nach der Personenzahl (Fotokopie), Wiesbaden.

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1999)

Bausparen im Kanton Basel-Landschaft, Schreiben an die Verfasser der vorliegenden Studie (Liestal).

Swissca Portfolio Management AG (1999)

Kurse und Ausschüttungen des Valca-Fonds 1991-1999 (unveröffentlichte Fax-Mitteilung), Zürich.

Verband der Privaten Bausparkassen (Deutschlands), Hrsg.

Jahrbuch des Verbandes der Privaten Bausparkassen, versch. Jahrgänge, Bonn (Domus-Verlag).

Verbraucherschutz-Magazin (2000)

Baufinanzierungen: Fragen und Antworten zum Bausparen (<http://verbraucherschutz.wtal.de/>).

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug (1999)

Rechenschaftsbericht 1998, o.O.

WDR (Westdeutscher Rundfunk) Köln (1999)

Bausparen, Sendungen vom 23. März 1998 und vom 24. April 1997 (<http://www.wdr.de/tv/markt/archiv/98>).

Wüest & Partner (1998)

Immo-Monitoring 1999, Band 1, Wohnungsmarkt, Zürich (Verlag W & P).

Wüest & Partner (div. Jahre)

Immo-Monitoring, versch. Jahrgänge, Zürich (Verlag W & P).

Wüstenrot (1999)

So funktioniert Bausparen (<http://www.wuestenrot.de>).

Wüstenrot (2000)

Bausparen (<http://www.wuestenrot.at/html/bausparen>).

Zuger Kantonalbank (1998)

Wohn-Sparplan (Prospekt), o.O.

2. Gesetze, Verordnungen, Gesetzeskommentare und Vorstösse in Parlamenten

Deutschland

Fünftes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (ab 1. Januar 1999 geltende Fassung)

Gesetz über Bausparkassen (Neufassung vom 15. Februar 1991).

Wohnungsbau-Prämiengesetz vom 30. Juli 1992 (Neufassung vom 18. Dezember 1996), veröffentlicht in: Bundesministerium der Finanzen und der obersten Finanzbehörden der Länder (Hrsg.), Bundessteuerblatt, 47. Jahrgang, Nr. 22 vom 31. Dezember 1997, S. 1050 ff.

Frankreich

Code de la construction et de l'habitation

Ministère (de l'économie, des finances et de l'industrie (1999)

Circulaire du 23 juillet 1999 relative au régime de l'épargne logement, in: Le Journal Officiel Lois et Décrets, Numéro 169 du 24 juillet 1999. p. 11014 (<http://www.legifrance.gouv.fr/citoyen/>).

Schweiz und Kantone

Bund

Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV 3) vom 13. November 1985 (AS 1985, 1778).

Interpellation 96.3163 Toni Dettling (Eigenmietwertbesteuerung nach Steuerharmonisierungsgesetz (<http://www.parlament.ch/afs/data/d/gesch/1996/d%5Fgesch%5F19963163.htm>))

Parlamentarische Initiative 98.455, Bausparen. Aenderung des StHG (Gysin Hans Rudolf), eingereicht 18. Dezember 1998 (<http://www.parlament.ch/poly/Framesets/D/Frame-D.htm>).

Parlamentarische Initiative 99.412, Bausparen. Aenderung des StHG (Bütiker Rolf), eingereicht 19. März 1999 (<http://www.parlament.ch/afs/data/d/gesch/1999/d%5Fgesch%5F19990412.htm>)

Motion 99.3066, Besteuerung von Wohneigentum. Systemwechsel (Freisinnig-demokratische Fraktion, Bühler Gerold), eingereicht 15. März 1999 (<http://www.parlament.ch/afs/data/d/gesch/1999/d%5Fgesch%5F19993066.htm>).

Kanton Basel-Landschaft

Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990

Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990

Verordnung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 30. Oktober 1990

Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern und den Finanzausgleich (Steuer- und Finanzgesetz) vom 7. Februar 1974.

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (1991)

Kurz-Mitteilung Nr. 170: Weisung an die Einschätzungsbeamten der Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung „Steuerbegünstigte Bausparrücklagen“, Liestal (Fotokopie).

République et canton de Genève

Loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 26 septembre 1969

Règlement d'application de la loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement du 5 août 1970.

Kanton Zug

Kantonsratsbeschluss betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992.