



Immobilienübertragung gegen Renten

Die letzte große Steuerreform, gültig ab 1.1.2016, beinhaltet auch eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlicher Übertragung (Erbchaft, Schenkung) von Immobilien im Familienverband. Neben der reinen Schenkung, mit oder ohne Fruchtgenuss- oder Wohnrechtsrückbehalt kann eine Rentenvereinbarung als Alternative angedacht werden. Vorab sei auf den Nachteil hingewiesen, dass bei Übertragung von Immobilien gegen **Kaufpreisrente** der begünstigte Steuersatz der Immobilienertragsteuer in Höhe von 25% nicht anzuwenden ist, sondern der **Normaltarif**.

Dem steht bei der Kaufpreisrente bei **vermieteten Liegenschaften** der Vorteil gegenüber, dass der Erwerber vom Rentenbarwert eine neue, in der Regel **höhere AfA** als der Veräußerer einkommensteuerrechtlich nutzen kann. Bei der **Unterhaltsrente** liegt demgegenüber eine unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft vor, welche einkommensteuerrechtlich nicht beachtenswert ist. Dies erfreut zwar den Rentenempfänger, vergrämt jedoch den Rentenzahler, der keine steuerliche Absetzbarkeit, auch bei vermieteten Liegenschaften hat. Des einen Freud, des anderen Leid. Nachstehend eine kurze **Übersicht** über die vorhin erwähnten Begriffe:

- **Kaufpreisrente:**

Diese liegt dann vor, wenn der Rentenbarwert zuzüglich allfälliger Einmalbeträge im Bereich von 50% bis 125% des Verkehrswertes der Liegenschaft liegt. Erst bei Überschreitung des Rentenbarwertes inklusive der Einmalzahlung ist beim Veräußerer Einkommensteuerpflicht gegeben, beim Erwerb ab diesem Zeitpunkt liegen Werbungskosten vor.

- **Unterhaltsrente:**

Diese liegt dann vor, wenn der Rentenbarwert inklusive der Einmalzahlung weniger als 50% oder mehr als 200% des Verkehrswertes der Liegenschaft beträgt. Bei Vermietung von Liegenschaften ist der Erwerber verpflichtet, die AfA des Geschenkgebers fortzusetzen. Wie man sieht, gibt es noch einen Bereich von 125% bis 200% in Relation zum Verkehrswert, bei der man von einer

- **gemischten Rente** spricht.

Bei dieser ist der Vorgang in ertragsteuerrechtlich in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil aufzuspalten. Klingt kompliziert, lässt sich aber bewältigen.

TIPP: Wiewohl die Thematik beratungsintensiv (auch zivilrechtlich) ist, ist die Übertragung von Liegenschaften, vor allem innerhalb der Familie, in Rentenform, als Alternative zur häufig erwogenen Übertragung gegen Fruchtgenussrechtsvorbehalt, zu überlegen.

→ Übersicht nachstehend

RENTEN BEI LIEGENSCHAFTEN IM PRIVATVERMÖGEN

Verkehrswert ¹⁾ (gemeiner Wert)		Rentenbarwert				
0 %	50 %	75 %	100 %	125 %	200 %	
					in Relation zum gemeinen Wert des übertragenen Grundstückes	
		Kaufpreis- Rente ²⁾³⁾				
			Kaufpr. rente ²⁾³⁾			
				Gemischte Rente ⁵⁾		
Unterhalts- Rente ⁴⁾						Unterhalts- Rente ⁴⁾
		Vers- Rente ⁶⁾			Versorgungsrente ⁶⁾	

- 1) Bewertungszeitpunkt: Beginn der Rentenzahlung, nicht der Zeitpunkt der Übertragung zur Einstufung der Rentenart: versicherungsmathematische Berechnung des Barwertes zur Frage der Steuerpflicht: Berechnung gem § 16 Abs 2 BewG versicherungsmathematisch
- 2) Beim Erwerber (Zahlender): Barwert gem § 16 BewG + Einmalbeträge + Verbindlichkeiten übernommen = AfA-Grundlage und Anschaffungswert bei Veräußerung (ImmoEST), Sonderausgaben oder Werbungskosten, soweit Renten den Wert der Gegenleistung (Rentenbarwert) übersteigen
- 3) Beim Veräußerer (Empfänger der Rente)
 - a) Neuvermögen (steuerbefreit am 31.3.2012): ab Überschreiten der Anschaffungskosten / Herstellungskosten Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung (§ 30a Abs 4 EStG) nach Tarif
 - b) Altvermögen (nicht steuerbefreit am 31.3.2012): ab Überschreiten von 86% des Rentenbarwertes Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung (§ 30a Abs 4 EStG) nach Tarif
- 4) Zahlungen an unterhaltsberechtigte Personen: steuerlich unbeachtlich (ausgenommen, wenn außergewöhnliche Belastung)
- 5) Beim Erwerber (Zahlender): 100% des Barwertes der dem Wert der übertragenen Liegenschaft entspricht = AfA - Basis + Anschaffungswert für ImmoEST (der über 100% liegende Rentenwert ist keine Anschaffung; bei überschreiten dieser 100% anteilig Sonderausgaben bzw Werbungskosten).
beim Veräußerer (Empfänger): Einkünfte aus privater Grundstücksveräußerung zum Tarif (§ 30a EStG) für den Teil der Rente dessen Barwert 100% dem Wert der übertragenen Liegenschaft entspricht siehe 2)3). Der übersteigende Rentenanteil stellt eine steuerliche unbeachtliche Unterhaltsrente dar.
- 6) Zahlungen an nahe Verwandte (vorweggenommene Erbschaft) lt VwGH v 26.1.1999, 98/14/0045 steuerlich unbeachtlich; - anders bei Übertragung von Betrieben, Teilbetrieben und Mitunternehmeranteilen (diesfalls Barwert der Rente versicherungsmathematisch bestimmt)
 - bei sog außerbetrieblichen Versorgungsrenten (Rz 7027 EStR) bei Betriebsübertragungen, bei denen das Motiv der Übertragung im privaten Bereich liegt!
Sonderausgaben beim Zahlenden (§ 18 Abs 1 Z 1 EStG)/sonstige Einkünfte beim Empfänger (§ 29 Abs 1 Z 1 EStG)
 - bei betrieblichen Versorgungsrenten („Pension“) (Rz 7026 EStR):
Betriebsausgaben des Betriebes/nachträgliche Betriebseinnahmen beim Empfänger