
Immobilien als Altersvorsorge

Immobilieninvestitionen und Baufinanzierungskredite sind normalerweise auf eine extrem lange Laufzeit ausgelegt. Bei entsprechendem Alter der Kreditnehmer ist natürlich auch die Kontrolle der vorhandenen Altersvorsorge Bestandteil der Kreditprüfung. Werden Immobilien als **Altersvorsorge** herangezogen, ist sowohl auf deren Rentabilität als auch auf den Zustand (evtl. Instandhaltung) zu achten. Gleichzeitig sollte bei Renteneintritt die Immobilie weitgehend schuldenfrei und am besten zusätzlich eine Instandhaltungsrücklage vorhanden sein.

Unter dem Gesichtspunkt einer ausgewogenen Alters- und Pflegevorsorge und im Hinblick auf die immerwährende Rentendiskussion gewinnen die im Zusammenhang mit der **Übertragung von Grundbesitz** stehenden Vertragsmöglichkeiten eine immer größere Bedeutung.

Dabei stehen einerseits steuerliche Gründe im Vordergrund, genauso wichtig ist allerdings, dass vernünftige Klauseln unter familienrechtlichen Gesichtspunkten und eine ausgewogene Sicherung der Ansprüche vereinbart werden. Da Grundstücksverfügungen jeglicher Art ohnehin nur durch notarielle Mitwirkung erfolgen können, ist eine vorherige gründliche Beratung selbstverständlich.

Bei unentgeltlichem Erwerb durch Schenkung ist seit 1999, im Gegensatz zu der früheren Rechtslage, die Anschaffung durch Schenken dem Beschenkten zuzurechnen. Das bedeutet, dass bei Veräußerung innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung ein privater Veräußerungsgewinn vorliegen kann. Natürlich wird die Besitzdauer des Schenkers mitgerechnet. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass durch eine zwischengeschaltete Schenkung die Versteuerung des Veräußerungsgewinns umgangen wird.

Das Finanzamt erfährt von jedem Grundstücksgeschäft durch Zusendung einer Ausfertigung des Übertragungsvertrages an die Grunderwerbsteuerstelle, wozu der Notar gesetzlich verpflichtet ist. Die Grunderwerbsteuerstelle leitet diesen Vertrag an die Veranlagungsstelle des Veräußerers weiter oder schreibt eine Kontrollmitteilung.

Von einem Erwerb in einer Zwangsversteigerung wird das Finanzamt direkt vom Amtsgericht informiert.

Die verschiedenen Übertragungsmöglichkeiten im Überblick (Tab. 5):

Tab. 5 Überblick über Übertragungsmöglichkeiten

| Vertragsart | Rechtliche und steuerliche Folgen |
|-------------------------|--|
| Nießbrauch | Die Kinder werden Eigentümer, den Eltern verbleibt die wirtschaftliche Nutzung. Einkommensteuerlich ändert sich nichts, d. h. die Eltern haben z. B. weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. |
| Verkauf auf Rentenbasis | Die Kinder werden Eigentümer und zahlen ihren Eltern eine Geldrente (ggf. mit Wertsicherungsklausel). Die Kinder können den Ertragsanteil dieser Rente als Sonderausgaben absetzen, die Eltern müssen diesen Ertragsanteil als sonstige Einkünfte versteuern. Durch Nutzung der Grundfreibeträge und der unterschiedlichen Steuerbelastungsquoten kann so das Einkommen unter den Generationen nivelliert werden. |
| Dauernde Last | Verkauf gegen eine betragsmäßig änderbare Rente. Damit besteht wirtschaftliches Änderungsrisiko für Eltern und Kinder. Einkommensteuerlich ist der volle Betrag der dauernden Last von den Kindern als Sonderausgabe absetzbar, die Eltern müssen dagegen auch den vollen Betrag als sonstige Einkünfte versteuern. |
| Wohnrecht | Die Kinder werden sofort wirtschaftlicher Eigentümer und müssen demzufolge einkommensteuertechnisch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklären, falls Mieten fließen. Den Eltern wird ein meist lebenslängliches Wohnrecht an einem Teil des Objektes eingeräumt. Sinnvoll ist, auch vertraglich zu regeln, wem im Falle eines Umzugs der Eltern z. B. in ein Alten- oder Pflegeheim die Erträge aus der Weitervermietung der mit dem Wohnrecht belasteten Einheit zufließen, aber auch, wer z. B. Schönheitsreparaturen und sonstige Kosten zu tragen hat. |
| Wohnrecht mit Rente | Die Eltern übertragen ihr bislang ausschließlich selbst genutztes Einfamilienhaus oder ihre Eigentumswohnung vermögensrechtlich auf ihre Kinder, erhalten dafür eine Rente und vereinbaren gleichzeitig ein lebenslanges Wohnrecht. Die Behandlung der Rente wird einkommensteuerlich wie bei einem Verkauf auf Rentenbasis erfolgen. |
| Pflegevertrag | Die Übertragung des Grundbesitzes wird mit einer Pflegevereinbarung verbunden. Derartige Verträge müssen genauestens durchdacht sein, da sie eine hohe Störanfälligkeit haben, die mit der Unvorhersehbarkeit der künftigen Pflegeleistung, der Gefahr von möglichen persönlichen Differenzen und der langen Dauer zusammenhängen können. Auch müssen ggf. Rückfallklauseln in den Vertrag eingebracht werden. Einkommensteuerlich sind derartige Verträge steuerneutral. |

Durch eine Rückwärtshypothek (auch als Umkehrhypothek bezeichnet) erhalten ältere Grundstückseigentümer Geld für ihre Immobilie, ohne sie zu verkaufen. Gleichzeitig können sie das Objekt auch weiterhin nutzen. Derzeit wird allerdings diese

Immobilienrente nur von wenigen Kreditinstituten angeboten. Um dafür das Lebenserwartungsrisiko abzudecken, muss eine Lebensversicherungsgesellschaft hierzu eine Rückdeckung geben. Da sich diese Verrentungsform nicht durchgesetzt hat, wollen wir an dieser Stelle nicht weiter darauf eingehen. Deutlich interessanter und langjährig erprobt ist der Verkauf auf Rentenbasis.

Bei Verkauf einer Immobilie gegen eine Leibrente zählt die Leibrente steuerlich zu den **wiederkehrenden Bezügen**. Dabei handelt es sich um in Geld oder geldwerten Vorteilen empfangene Leistungen, die jemand auf längere Zeit (mindestens 10 Jahre) aus besonderem Verpflichtungsgrund (Vertrag, Gesetz, Testament) erhält.

Die sonstigen Einkünfte werden über die Anlage SO zu der Einkommensteuererklärung deklariert.

Bei der Veräußerung von Grundbesitz auf Rentenbasis sind Kapitalbeträge in Rentenleistungen umzurechnen. Dabei wird entweder

- der Barwert einer Leibrente ermittelt oder
- die Rentenhöhe aus einem vorgegebenen Kapitalwert errechnet

Bei den Berechnungen kommen folgende Zinssätze zur Anwendung:

- 6 % (Mindestzinssatz für die Berechnung von Pensionsrückstellungen)
- 5,5 % (Kapitalwert lebenslänglicher Leistungen)
- 3 % (Berücksichtigung niedriger Zinsen oder künftiger Rentensteigerungen)

Die Werte in den nachstehenden Tabellen verändern sich jährlich durch die vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Sterbetafeln. Eine genaue Berechnung kann zweckmäßigerweise nur auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens erfolgen (Tab. 6 und 7).

Tab. 6 Leibrentenkapitalwert bei einem Zinssatz von 3 % für eine lebenslänglich monatlich im Voraus zu zahlende Rente von 1.000 €

| Erreichtes Lebensalter bei Verrentung | Kapitalwert Männer € | Kapitalwert Frauen € |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 40 | 265.984 | 285.824 |
| 45 | 246.169 | 268.092 |
| 50 | 224.860 | 248.531 |
| 55 | 202.238 | 226.968 |
| 60 | 178.189 | 203.278 |
| 65 | 152.962 | 177.276 |
| 66 | 147.828 | 171.740 |
| 67 | 142.642 | 166.109 |
| 68 | 137.429 | 160.410 |
| 69 | 132.200 | 154.636 |
| 70 | 125.965 | 148.831 |
| 71 | 121.798 | 142.991 |

Tab. 6 Fortsetzung

| Erreichtes Lebensalter bei Verrentung | Kapitalwert Männer € | Kapitalwert Frauen € |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 72 | 116.690 | 137.131 |
| 73 | 111.629 | 131.281 |
| 74 | 106.568 | 125.389 |
| 75 | 101.658 | 119.520 |
| 76 | 96.863 | 113.699 |
| 77 | 92.165 | 107.933 |
| 78 | 87.535 | 102.192 |
| 79 | 82.995 | 96.538 |
| 80 | 78.455 | 90.988 |
| 85 | 58.102 | 65.746 |
| 90 | 41.544 | 45.647 |

Beispiel

Erreichtes Lebensalter Mann: 65

Monatsrente: 1.000 €

Jahresrente: 12.000 €

Zinssatz: 3 %

Kapitalwert der Rente: 152.962 €

Tab. 7 Kaufpreisrente bei einem Zinssatz von 3 % für eine lebenslänglich monatlich im Voraus zu zahlende Rente für ein Kapital von 100.000 €

| Erreichtes Lebensalter bei Verrentung | Jahresrente für ein Kapital von 100.000 € Männer € | Jahresrente für ein Kapital von 100.000 € Frauen € |
|---------------------------------------|--|--|
| 40 | 4.512 | 4.198 |
| 45 | 4.875 | 4.476 |
| 50 | 5.337 | 4.828 |
| 55 | 5.934 | 5.287 |
| 60 | 6.734 | 5.903 |
| 65 | 7.845 | 6.769 |
| 66 | 8.118 | 6.987 |
| 67 | 8.413 | 7.224 |
| 68 | 8.732 | 7.481 |
| 69 | 9.077 | 7.760 |
| 70 | 9.451 | 8.063 |
| 71 | 9.852 | 8.392 |
| 72 | 10.284 | 8.751 |
| 73 | 10.750 | 9.141 |

Tab. 7 Fortsetzung

| Erreichtes Lebensalter bei Verrentung | Jahresrente für ein Kapital von 100.000 € Männer € | Jahresrente für ein Kapital von 100.000 € Frauen € |
|---------------------------------------|--|--|
| 74 | 11.260 | 9.570 |
| 75 | 11.804 | 10.040 |
| 76 | 12.389 | 10.554 |
| 77 | 13.020 | 11.118 |
| 78 | 13.709 | 11.743 |
| 79 | 14.458 | 12.430 |
| 80 | 15.295 | 13.189 |
| 85 | 20.653 | 18.252 |
| 90 | 28.885 | 26.289 |

Beispiel

Erreichtes Lebensalter Mann: 67
 Beginn der Rentenzahlung: mit 67
 zu verrentender Kapitalbetrag: 200.000 €
 Zinssatz: 3 %
 Monatsrente: 1.402 €
 Jahresrente: 16.826 €

Die vorstehenden Berechnungen sind nicht zu verwechseln mit dem Kapitalwert von Nutzungen und Leistungen. Dieser errechnet sich aus dem Jahreswert multipliziert mit einem Vielfachen.

Dieser Vervielfältiger beträgt bei Nutzungen und Leistungen

- die immerwährend gezahlt werden, das 18,6-fache des Wertes des Wirtschaftsgutes (§ 16 BewG);
- auf unbestimmte Dauer: das 9,3-fache des Wertes.

Für die Berechnung wiederkehrender Bezüge, die einer Person auf Lebenszeit zustehen, ist als Laufzeit die Lebenserwartung nach der jeweils aktuellen Sterbetafel als Grundlage zu nehmen und die nachfolgende Tabelle (Anlage 9a zu § 13 Bewertungsgesetz) anzuwenden (Tab. 8).

Tab. 8 Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahreswert von 1 €

| Laufzeit in Jahren | Kapitalwert | Laufzeit in Jahren | Kapitalwert |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| 1 | 0,974 | 45 | 17,003 |
| 5 | 4,388 | 50 | 17,397 |
| 10 | 7,745 | 55 | 17,699 |
| 15 | 10,314 | 60 | 17,930 |
| 20 | 12,279 | 65 | 18,106 |
| 25 | 13,783 | 70 | 18,242 |
| 30 | 14,933 | 75 | 18,345 |
| 35 | 15,814 | 80 | 18,424 |
| 40 | 16,487 | 85 | 18,485 |

Beispiel

Alter des Nutzungsberechtigten bei Vertragsabschluss: 61 Jahre

Lebenserwartung lt. Sterbetafel 2009/2011: 20,26

Rente: 12.000 € jährlich

Laufzeit in Jahren: 20

Vervielfältiger: 12,279

Kapitalwert dieser Rente: 147.348 €

Die Grundlagenvoraussetzungen für Wiederkehrende Bezüge sind aus der Zusammenfassung zu Entnehmen (Tab. 9)

Tab. 9 Grundvoraussetzungen für wiederkehrende Bezüge

| | Rente | Dauernde Last |
|--------------------------|--|---|
| Grund der Verpflichtung | Selbstständiges, zivilrechtlich wirksam begründetes Rentenstammrecht | Rechtlich wirksame Verpflichtung |
| Regelmäßig wiederkehrend | Umfang der Leistung muss fest bestimmt sein und die Leistung hat in regelmäßigen Abständen zu erfolgen | Leistung in wechselnder Höhe möglich/auch unregelmäßige Zeitabstände sind möglich |
| Zeitdauer | Leistung entweder auf Lebenszeit eines Menschen oder für mind. 10 Jahre | Leistung entweder auf Lebenszeit eines Menschen oder für mind. 10 Jahre |
| Leistungsart | Geld oder vertretbare Sachen (Sachleistungen) | Geld, Sachleistungen, Naturalleistungen, Übernahme von Aufwendungen des Leistungsempfängers |

Tab. 9 Fortsetzung

| | Rente | Dauernde Last |
|---|---|--|
| Versteuerung beim Berechtigten (Leistungsempfänger) | Als Einnahme bei den sonstigen Einkünften oder Betriebseinnahme mit dem Ertragsanteil | Als Einnahme bei den sonstigen Einkünften bzw. als Betriebseinnahme in voller Höhe |
| Versteuerung beim verpflichteten Leistungsgeber | Sonderausgabenabzug in Höhe des Ertragsanteils bzw. der Werbungskosten oder der Betriebsausgaben mit dem Ertragsanteil | Sonderausgabenabzug, Werbungskosten oder Betriebsausgaben in voller Höhe |
| | Ausnahme: Zeitrenten sind in voller Höhe als Einnahme zu versteuern bzw. als Sonderausgabe, Werbungskosten oder Betriebsausgabe abzugsfähig. | |

Im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundbesitz werden häufig **Pflegeverträge** vereinbart. Die Pflegevereinbarungen sind mit einer hohen Störanfälligkeit versehen. Insbesondere sind hier die oftmals sehr lange, auch unerwartete Dauer, die Unvorhersehbarkeit des Ausmaßes der Pflegeleistungen, die Gefahr von oft zwangsläufig auftretenden persönlichen Differenzen, der möglicherweise fehlende Erfüllungswille, aber auch das Unvermögen, die eingegangene Leistungsverpflichtung zu erbringen, zu erwähnen. Diese Unwägbarkeiten lassen sich auch mit sorgfältiger Vertragsgestaltung nur sehr bedingt regeln. Sinnvoll ist in jedem Fall, einen späteren Rücktritt vertraglich zu ermöglichen. Werden derartige Leistungen grundbuchlich abgesichert, sind nachrangige Grundpfandrechte nicht bewertbar.

Natürliche und/oder juristische Personen, denen nach § 1030 ff BGB das Recht eingeräumt worden ist, ein Grundstück zu nutzen oder den Nutzen aus dem Grundstück zu ziehen sind **Nießbraucher**. Bei natürlichen Personen endet das Nießbrauchrecht mit dem Tod, auf den Rechtsnachfolger einer juristischen Person geht es nur unter bestimmten Voraussetzungen über. Grundsätzlich ist das Nießbrauchrecht nicht übertragbar und nicht verpfändbar, die Ausübung kann aber Dritten überlassen werden. Ist die Beurteilung des Nießbrauchrechts für eine Kreditentscheidung wichtig, muss in jedem Fall der vollständige Vertrag eingesehen werden.

Der unentgeltliche Verzicht auf einen bereits eingeräumten Nießbrauch unterliegt grundsätzlich der Schenkungsteuer. Nießbrauch an einem Erbteil (§§ 1030 bis 1089 BGB) sind meist Fälle von Zuwendungsnißbrauch (Bestellung durch den Erben aus eigenem Entschluss) oder Vermächtnisnißbrauch (Bestellung durch den Erben aufgrund testamentarischer Anordnung des Erblassers).

Bei einem **Nießbrauchfonds** erfolgt der Verkauf eines Nießbrauches an Stelle des Verkaufs einer Immobilie. Die Kosten einer Modernisierung übernehmen die Kapitalanleger. Von der Wohnungsbaugesellschaft erhalten die Erwerber die Mieteinnahmen – den Nießbrauch. Nach einer gewissen Laufzeit, in der Regel zehn Jahre, kauft die Gesellschaft den Nießbrauch zurück. Im Modernisierungsjahr erhalten die Anleger eine hohe Verlustzuweisung. Die Ausschüttungen der Folgejahre sind für einige Jahre steuerfrei.

Die steuerlichen Vorteile eines Nießbrauchs können nicht unerheblich für die Grundsatzenscheidung sein. Deshalb ist es wichtig, einen steuerlichen Berater frühzeitig hinzu zu ziehen. Insbesondere im Familienkreis können hierdurch interessante legale Gestaltungsmöglichkeiten durchdacht werden.

Steuerliche Zuordnung bei Nießbrauch in den unterschiedlichen Gestaltungsformen (Tab. 10):

Tab. 10 Steuerliche Zuordnung bei Nießbrauch

| | Unentgeltlich zugewendeter Nießbrauch und Vermächtnisnißbrauch | Entgeltlich zugewendeter Nießbrauch | Vorbehaltsnißbrauch |
|---------------------------------------|--|--|--|
| Einkünfte beim Eigentümer | Nein, soweit der Nießbrauch reicht | Ja, bei Einmalentgelt aus Billigkeitsgründen auf bis zu 10 Jahre aufzuteilen | Nein, soweit der Nießbrauch reicht; Einräumung für die nicht zu Anschaffungskosten gehörenden Aufwendungen |
| Einkünfte beim Nutzungsberechtigten | Ja, soweit zur Einkunftserzielung genutzt | Ja, soweit zur Einkunftserzielung genutzt | Ja, soweit zur Einkunftserzielung genutzt |
| AfA beim Eigentümer | Nein, soweit der Nießbrauch reicht | Ja | Nein, soweit der Nießbrauch reicht |
| AfA beim Nutzungsberechtigten | Nein, ausgenommen eigene Herstellungskosten (§ 95 Abs. 1 BGB) | Ja, soweit Anschaffungskosten für den Nießbrauch oder Herstellungskosten für eigene Baumaßnahmen | Ja |
| Andere Werbungskosten beim Eigentümer | Nein, soweit der Nießbrauch reicht | Ja, soweit gesetzlich oder vertraglich geschuldet und tatsächlich getragen | Nein, soweit der Nießbrauch reicht |

Tab. 10 Fortsetzung

| | Unentgeltlich zugewendeter Nießbrauch und Vermächtnisnießbrauch | Entgeltlich zugewendeter Nießbrauch | Vorbehaltsnießbrauch |
|---|--|---|--|
| Andere Werbungskosten beim Nutzungsberechtigten | Ja, soweit gesetzlich oder vertraglich geschuldet und tatsächlich getragen | Ja, soweit gesetzlich oder vertraglich geschuldet und tatsächlich getragen; Entgelte für den Nießbrauch sind Anschaffungskosten, lfd. Zahlungen sind Werbungskosten | Ja, soweit gesetzlich oder vertraglich geschuldet und tatsächlich getragen |

Renten setzen sich aus zwei Komponenten zusammen, nämlich dem Rentenstamm (angespartes Kapital) und dem Ertragsanteil (Verzinsung des Kapitals). Daraus war ursprünglich auch die Besteuerung nur für den Ertragsanteil abgeleitet. Durch das Alters-einkünftegesetz sind seit dem Veranlagungszeitraum 2005 gravierende Änderungen eingetreten. Typisches Merkmal von Renten ist die periodische und gleichmäßige Wiederkehr von Zahlungen (wiederkehrende Bezüge), die auf einem Rechtsanspruch begründen. Je nach Laufzeit unterscheidet man Leibrenten, abgekürzte Leibrenten und Zeitrenten. Bei der Gestaltung der Rentenvereinbarung müssen die sich daraus ergebenden steuerlichen Komponenten berücksichtigt werden. Die gesetzliche (Alters-) Rente wird von der Deutsche Rentenversicherung ausgezahlt. In den ersten 3 Monaten nach dem Tod des Ehepartners wird die Rente des Verstorbenen in voller Höhe dem noch lebenden Partner ausgezahlt – unabhängig von dessen eigenen Einnahmen.

Wichtig an dieser Stelle der Hinweis auf die aktuelle Besteuerung von Altersrenten. Bei der **nachgelagerten Besteuerung** bleiben Beiträge im Zeitpunkt der Zahlung steuerfrei und werden erst bei Auszahlung versteuert.

Auch Nutzer der **Wohn-Riester-Förderung** müssen im Rentenalter Steuern auf die zuvor geförderten Beträge zahlen. Alle geförderten Beträge (Entnahmen, Sparleistungen, Tilgungsleistungen und Zulagen) werden auf einem Wohnförderkonto verbucht und mit 2 % p.a. verzinst. Ab Rentenbeginn wird der zusammengerechnete Betrag in gleichen Jahresraten bis zum 85. Lebensjahr versteuert. Der Steuerpflichtige kann allerdings auch bei Rentenbeginn alle Steuern sofort bezahlen, kann dann allerdings den zu versteuernden Betrag sofort um 30 % kürzen. Anders als bei traditionellem Riester-Produkten gibt es hierbei eine Besonderheit: Die nachgelagerte Besteuerung bringt es mit sich, dass der Eigentümer einer „Riester geförderten Wohnung“ im Alter Liquiditätsabflüsse zu verkraften hat, denen keine Zuflüsse entgegenstehen. Es ist daher anzuraten, hierfür frühzeitig Liquiditätsreserven anzulegen.

Derzeitig ist das Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz im Gesetzgebungsverfahren und soll noch 2013 möglicherweise rückwirkend in Kraft treten. Darin ist u. a. vorgesehen, die Verzinsung der auf dem Wohnförderkonto verbuchten Beträge auf 1 % abzusenken und auch die Einmalbesteuerung auf die gesamte Auszahlungsphase auszudehnen. Dies würde

Wohn-Riester-Produkte gegenüber den auf lebenslange Geldzahlungen im Alter ausgerichteten anderen Riester-Produkten deutlich begünstigen.

Die Ertragsanteilbesteuerung für die Leibrenten bringt dagegen einen deutlichen Vorteil gegenüber anderen Anlageformen. Dazu ein Auszug aus der Leibrententabelle nach § 22 EStG (Tab. 11):

Tab. 11 Leibrententabelle

| Bei Beginn der Rente vollendetes Lebensjahr des Rentenberechtigten | Ertragsanteil in % | Bei Beginn der Rente vollendetes Lebensjahr des Rentenberechtigten | Ertragsanteil in % |
|--|--------------------|--|--------------------|
| 65–66 | 18 | 69–70 | 15 |
| 67 | 17 | 71 | 14 |
| 68 | 16 | 72–73 | 13 |

Es ist notwendig, die Verrentungsmöglichkeiten von Grundbesitz und ihre steuerlichen Folgen bei der Vertragsgestaltung zu Berücksichtigen (Tab. 12).

Tab. 12 Die Verrentungsmöglichkeiten von Grundbesitz und ihre steuerlichen Folgen.

| | Veräußerungsrente | Versorgungsrente | Unterhaltsrente | Zeitrente |
|---|---|--|---|---|
| Voraussetzung | Verkehrswert des Grundstücks entspricht dem kapitalisierten Rentenbarwert | Verkehrswert des Grundstücks beträgt mind. 50 % des kapitalisierten Rentenbarwerts | Verkehrswert des Grundstücks beträgt weniger als 50 % des kapitalisierten Rentenbarwert | Wiederkehrende Zahlungen auf eine fest bestimmte Zeit |
| AfA bei Vermietung | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Bemessungsgrundlage für AfA | Rentenbarwert abzgl. Grund und Bodenanteil | Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des bisherigen Eigentümers | Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des bisherigen Eigentümers | Rentenbarwert abzgl. Grund und Bodenanteil |
| Renten-zahlungen bei Vermietung bei Eigennutzung | Abzugsfähig mit Ertragsanteil als Werbungskosten als Sonderausgaben | Abzugsfähig mit dem Ertragsanteil als Sonderausgaben als Sonderausgaben | Nicht abzugsfähig – – | Zinsanteil als Werbungskosten kein Abzug |

Tab. 12 Fortsetzung

| | Veräußerungsrente | Versorgungsrente | Unterhalts- rente | Zeitrente |
|------------------|--|--|----------------------|-------------------------------|
| dauernde Last | Voll abzugsfähig, sobald die Zahlungs- verkehrswert übersteigen | Voll abzugsfähig ohne Verrechnung Verkehrswert | Nicht abzugsfähig | Zinsanteil |
| bei Vermietung | als Werbungskosten | als Sonderausgaben | – | Werbungskosten abzugsfähig |
| bei Eigennutzung | als Sonderausgaben | als Sonderausgaben | – | kein Abzug |

Nachstehend die bereits mehrfach angesprochene Tabelle zur **Lebenserwartung** (Tab. 13)

Tab. 13 Lebenserwartung. (Quelle: Statistisches Bundesamt/Sterbetafel 2009/2011)

| Bei einem vollendeten Alter von... Jahren | Beträgt die mittlere Lebens- erwartung für Männer... Jahre | Beträgt die mittlere Lebens- erwartung für Frauen... Jahre |
|--|---|--|
| 0 | 77,72 | 82,73 |
| 1 | 77,02 | 81,99 |
| 5 | 73,08 | 78,04 |
| 10 | 68,11 | 73,07 |
| 20 | 58,25 | 63,16 |
| 30 | 48,56 | 53,29 |
| 35 | 43,72 | 48,38 |
| 40 | 38,93 | 43,50 |
| 45 | 34,22 | 38,69 |
| 50 | 29,67 | 33,98 |
| 55 | 25,37 | 29,41 |
| 60 | 21,31 | 24,96 |
| 65 | 17,48 | 20,68 |
| 66 | 16,74 | 19,84 |
| 67 | 16,01 | 19,01 |
| 68 | 15,30 | 18,18 |
| 69 | 14,58 | 17,35 |
| 70 | 13,89 | 16,53 |
| 71 | 13,20 | 15,72 |
| 72 | 12,52 | 14,92 |
| 73 | 11,86 | 14,13 |
| 74 | 11,21 | 13,36 |
| 75 | 10,58 | 12,60 |

Tab. 13 Fortsetzung

| Bei einem vollendeten Alter von... Jahren | Beträgt die mittlere Lebens- erwartung für Männer... Jahre | Beträgt die mittlere Lebens- erwartung für Frauen... Jahre |
|--|---|--|
| 75 | 9,97 | 11,87 |
| 77 | 9,38 | 11,15 |
| 78 | 8,82 | 10,45 |
| 79 | 8,28 | 9,78 |
| 80 | 7,77 | 9,13 |
| 85 | 5,52 | 6,29 |
| 90 | 3,84 | 4,25 |

(Die Zahlen der mittleren Lebenserwartung sind jeweils auf- oder abgerundet)

Eine „Allgemeine Sterbetafel“ wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung neu berechnet. Zuletzt wurde die „Allgemeine Sterbetafel 1986/1988“ veröffentlicht. Für Personen, die ein bestimmtes Alter schon erreicht haben, wird die Anzahl der weiteren Lebensjahre mit der sogenannten durchschnittlich fernerer Lebenserwartung ausgedrückt.



<http://www.springer.com/978-3-658-00743-0>

Praxishandbuch Immobilienanlage
Bewertung - Finanzierung - Steuern

Keller, H.

2013, VIII, 498 S., Hardcover

ISBN: 978-3-658-00743-0