

VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN GEGEN RENTENZAHLUNGEN



Werden Grundstücke nicht gegen einen Kaufpreis in Form einer Einmalzahlung, sondern gegen die Leistung einer Rente bzw. in Raten veräußert, ergeben sich einige steuerliche Besonderheiten.

Renten sind regelmäßig wiederkehrende, auf einem einheitlichen Verpflichtungsgrund beruhende Leistungen, deren Dauer vom Eintritt eines ungewissen Ereignisses, vor allem dem Tod einer Person, abhängt.

Raten dagegen sind regelmäßig wiederkehrende Leistungen, die keine Renten darstellen. Für die Besteuerung der Veräußerung von Immobilien gegen Rentenzahlung ist einerseits relevant, ob das Grundstück dem Privatvermögen oder dem Betriebsvermögen zuzurechnen war. Bei letzterem spielen außerdem die Art der Gewinnermittlung – Betriebsvermögensvergleich oder Einnahmen-Ausgaben-Rechnung – und die Art der Übertragung (Grundstück als Einzelwirtschaftsgut oder als Teil eines Betriebes, Teilbetriebes oder Mitunternehmeranteils) eine Rolle.

Vorliegen einer entgeltlichen Übertragung

Voraussetzung für die Steuerpflicht bei Übertragung des Grundstücks ist zunächst das Vorliegen einer entgeltlichen Übertragung. Eine solche ist grundsätzlich gegeben, **wenn eine Kaufpreisrente** (Wertverhältnis Rentenbarwert zu Wert des Wirtschaftsgutes zwischen 50 % und 125 %) **oder eine gemischte Rente** (Wertverhältnis Rentenbarwert zu Wert des Wirtschaftsgutes 125 % bis 200 %; 100 % sind als entgeltlich, der darüberhinausgehende Anteil als unentgeltlich anzusehen) **vorliegt**. Zu beachten ist, dass die Veräußerung eines Grundstücks gegen die Leistung einer Kaufpreisrente vom besonderen Steuersatz der Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % ausgenommen ist, es sei denn, dass das Grundstück aus dem Betriebsvermögen verkauft wird, dessen Gewinn mittels Bilanzierung ermittelt wird. Diese Ausnahme umfasst somit die Veräußerung von Grundstücken des Privatvermögens gegen Rente sowie die Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens bei Gewinnermittlung mittels Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Sie gilt also immer dann, wenn das Einkommen nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip ermittelt wird.

Selbstberechnung durch Parteienvertreter

Auch im Rahmen der Selbstberechnung durch Parteienvertreter und des Abführens der Immobilienertragsteuer ergeben sich in diesem Zusammenhang Besonderheiten. Bei der Veräußerung aus dem Privatvermögen kommt es bei Rentenzahlung zu einem sukzessiven Zufluss des Veräußerungserlöses. **Steuerpflichtige Einkünfte entstehen erst dann, wenn die Anschaffungskosten** (bei Altvermögen werden diese mit 86 % des Barwerts der Rentenzahlungen ermittelt) **überschritten sind**, dann jedoch in der Regel in einem mehrjährigen Zeitraum. Ein

Verlust aus der Grundstücksveräußerung wird hingegen erst dann realisiert, wenn die letzte Rentenzahlung zugeflossen ist.

Liegt zwischen dem Zeitpunkt der Mitteilung der Selbstberechnung und dem Zeitpunkt des für das Vorliegen eines Ertrages maßgeblichen Zuflusses mehr als ein Jahr, erlischt die Verpflichtung zur Entrichtung der ImmoEST sowie die Haftung des Parteienvertreters. **Die Veräußerung von Grundstücken unter Anwendung des Zufluss-Abfluss-Prinzips gegen Renten ist somit stets von der Selbstberechnung durch Parteienvertreter sowie der besonderen Vorauszahlung ausgenommen. Die Einkünfte sind daher in den Gesamtbetrag der Einkünfte aufzunehmen und zu veranlagern.**



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1