

## Kauf eines Mietwohngebäudes gegen dauernde Last

EStG §§ 6, 7, 9, 20, 21, 22

*Zu den Werbungskosten gehören auch Schuldzinsen und auf besonderen Verpflichtungsgründen beruhende Renten und dauernde Lasten, soweit sie mit einer Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Die Entgeltlichkeit einer Grundstücksübertragung gegen wiederkehrende Leistungen befreit dennoch nicht von der Prüfung, ob es sich hierbei um eine Leibrente oder um eine dauernde Last handelt. Der folgende Fall befasst sich mit der Frage, welche steuerlichen Folgen sich auf Käufer- und Verkäuferseite ergeben, wenn ein Mietwohngrundstück gegen laufende, als dauernde Last zu beurteilende Zahlungen vollentgeltlich erworben bzw. veräußert wird.*

### Sachverhalt

Mit notariell beurkundetem Grundstückskaufvertrag vom Dezember 2023 hat A ein seit 25 Jahren in seinem Eigentum stehendes Mietwohngrundstück gegen Zahlung eines Einmalbetrags von 200.000 Euro und lebenslange wiederkehrende monatliche Zahlungen i. H. von 5.000 Euro an seinen Neffen N zu fremdüblichen Konditionen verkauft. Der Wert des Grund und Bodens beträgt 20 % des Gesamtkaufpreises. N erzielt aus der Vermietung des Grundstücks – ebenso wie zuvor A – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Der Kaufvertrag enthält u. a. folgende Regelungen:

- die ab 01.01.2024 zu leistenden laufenden Zahlungen können gem. § 323 ZPO verändert werden;
- eine Wertsicherungsklausel, der zufolge jede Vertragspartei unter bestimmten Voraussetzungen Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Höhe der wiederkehrenden Leistungen verlangen kann;
- bei Vorversterben des am 20.10.1950 geborenen A sind die laufenden Zahlungen in verringertem Umfang von 75 % an seine am 20.12.1970 geborene Ehefrau B zu leisten, beginnend mit dem folgenden Monat nach dem Sterbemonat des Verkäufers A.

A stirbt im Dezember 2024.

### Frage

1. Wie hoch sind die Anschaffungskosten des Gebäudes, von denen N ab 2024 seine AfA vornehmen kann?
2. Kann N die wiederkehrenden Zahlungen – ggf. in welcher Höhe – in 2024 als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen?
3. Hat das „vorzeitige“ Ableben des Veräußerers A Auswirkungen auf die AfA-Bemessungsgrundlage des N?
4. Ist die A im Jahr 2024 zugeflossene dauernde Last – ggf. in welcher Höhe – einkommensteuerbar?

### Antwort

1. Die AfA-Bemessungsgrundlage für das erworbene Mietwohngebäude beträgt 815.428 Euro.
2. B kann den in den wiederkehrenden Leistungen enthaltenen Zinsanteil von 14.550 Euro als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen.
3. Das „vorzeitige“ Ableben des Veräußerers A führt nicht zu einer Änderung der AfA-Bemessungsgrundlage.
4. A muss die dauernde Last 2024 mit ihrem Zinsanteil von 14.550 Euro bei seinen Einkünften aus Kapitalvermögen versteuern.

### Begründung

*Basis für AfA-Bemessungsgrundlage*

**Zu 1:** Verkauft jemand – wie hier A – sein Wohngrundstück und erhält er als Entgelt dafür neben einem einmaligen Geldbetrag (hier: 200.000 Euro) und laufende monatliche Zahlungen (hier: 5.000 Euro), müssen die Gebäudeanschaffungskosten ermittelt werden. Diese sind die Bemessungsgrundlage für die AfA i. S. des § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG, die als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können.

*Änderungsmöglichkeit nach § 323 ZPO ...*

Hier ergibt sich die Besonderheit, dass die Höhe der wiederkehrenden Leistungen nicht für alle Zeiten feststeht, weil sie bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 323 ZPO, d. h. bei wesentlichen Änderungen der Verhältnisse, die für die Bestimmung der Höhe der monatlichen Zahlungen maßgebend waren, **verändert** bzw. aufgrund der Wertsicherungsklausel angepasst werden können.

Neben weiteren Anforderungen setzt eine Rente (dem Betrag oder dem Wert nach) gleichmäßige Leistungen voraus. Anpassungen aufgrund von Wertsicherungsklauseln, die den inneren Wert wiederkehrender Leistungen wahren, sind für die Annahme einer Leibrente unschädlich, nicht aber mögliche Veränderungen wegen ausdrück-

licher Vereinbarung des § 323 ZPO. Die Gleichmäßigkeit der Leistungen wird also ausgeschlossen, wenn die laufenden Zahlungen gem. § 323 ZPO verändert werden können. Im Hinblick darauf handelt es sich bei den von N im Rahmen des Grundstückskaufs zu erbringenden wiederkehrenden Leistungen nicht um eine Leibrente, sondern um eine **dauernde Last** i. S. des § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG.<sup>1</sup>

*... führt zu dauernder Last*

Die dauernde Last bildet – über den sofort fälligen Betrag von 200.000 Euro hinaus – einen weiteren Teil des Kaufpreises für den Erwerb des Mietwohngrundstücks. In Höhe des Barwerts (Kapitalwerts) der dauernden Last liegen weitere Anschaffungskosten vor, die für den auf das Gebäude entfallenden Anteil zum Abzug von AfA führen. Im betrieblichen Bereich wird der Barwert üblicherweise nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt. Für den Bereich der Überschusseinkünfte, vor allem der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, ergibt sich aus § 1 BewG – da keine abweichende Sonderregelung vorhanden ist –, dass der Barwert prinzipiell nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes zu ermitteln ist.<sup>2</sup> Die Finanzverwaltung gewährt ein Wahlrecht zwischen den beiden Methoden.<sup>3</sup>

*Kapitalwert als Anschaffungskosten ...*

Bei der Barwertermittlung ist hier zu beachten, dass auch die an die Ehefrau des Verkäufers nach dessen Tod zu erbringende dauernde Last in den Barwert einzubeziehen ist, obwohl sie, weil aufschiebend bedingt, bewertungsrechtlich außer Ansatz bleibt (§ 4 BewG). Das Bewertungsrecht ist stichtagsbezogen und darf dementsprechend aufschiebend bedingte Verbindlichkeiten vor Eintritt der Bedingung nicht berücksichtigen. Demgegenüber sind die Anschaffungskosten nach wirtschaftlichen Maßstäben zu bestimmen. Wirtschaftlich bedeutet es für A keinen Unterschied, ob er als Gegenleistung an beide Eheleute eine dauernde Last zusagt, die sich nach dem Tod des Ehemannes ermäßigt, oder ob der ermäßigte Anspruch der Ehefrau erst mit dem Tod des Ehemannes entsteht. Bei der Kapitalwertberechnung ist die voraussichtliche Laufzeit der dauernden Last nach der zum jeweiligen Berechnungszeitpunkt geltenden Sterbetafel zu bemessen.<sup>4</sup>

*... unter Berücksichtigung der Zahlungen an Ehefrau*

Die AfA-Bemessungsgrundlage für das Mietwohngebäude ist nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes wie folgt zu ermitteln:

*AfA-Bemessungsgrundlage*

1 BFH vom 09.02.1994 IX R 110/90 (BStBl 1995 II S. 47) und vom 18.10.1994 IX R 46/88 (BStBl 1995 II S. 169).

2 BFH vom 29.11.1983 VIII R 231/80 (BStBl 1984 II S. 109).

3 BMF vom 11.03.2010 (BStBl 2010 I S. 227), Rz. 77; R 6.2 EStR.

4 BMF vom 11.03.2010 (Fußnote 3), Rz. 71.

Barzahlung	200.000 €
Kapitalwert der dauernden Last zugunsten der <b>Ehefrau B:</b>	
75 % von (12 × 5.000 € = 60.000 €) = 45.000 €	
Vervielfältiger <sup>5</sup> bei einem Lebensalter der B von 53 Jahren:	
15,223	45.000 € × 15,223
	685.035 €
Kapitalwert der dauernden Last zugunsten des <b>Ehemannes A:</b>	
25 % von (12 × 5.000 € = 60.000 €) = 15.000 €	
Vervielfältiger <sup>5</sup> bei einem Lebensalter des A von 73 Jahren:	
8,950	15.000 € × 8,950
	134.250 €
Anschaffungskosten insgesamt	1.019.285 €
Grund und Bodenanteil: 20 %	× 203.857 €
Gebäudeanteil (= AfA-Bemessungsgrundlage)	815.428 €

Zu beachten ist, dass sich die ursprünglich ermittelten Anschaffungskosten nicht ändern, wenn sich eine Leibrente oder dauernde Last später aufgrund einer Wertsicherungsklausel erhöht.<sup>6</sup>

*Tilgungsanteil im  
Wege der AfA  
abzugsfähig*

**Zu 2:** Nach der Rechtsprechung des BFH<sup>7</sup> sind auch laufende Zahlungen aufgrund von dauernden Lasten, die das Entgelt für den Erwerb eines zur Einkunftserzielung bestimmten Wirtschaftsguts bilden, in einen Zins- und einen Tilgungsanteil zu zerlegen. Damit wird – ebenso wie für Leibrenten nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 Satz 2 EStG – der Vermögensumschichtung Rechnung getragen. Die Vermögensumschichtung, d. h. der Kapitalwert der dauernden Last, führt beim Erwerber zu keinem sofort abziehbaren Aufwand, sondern ist, soweit er auf das Gebäude entfällt, im Weg der AfA auf die Nutzungsdauer des Gebäudes zu verteilen (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG). Abziehbar bleibt aber nach § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG der in den einzelnen wiederkehrenden Zahlungen enthaltene **Zinsanteil**.

*Zinsanteil  
Werbungskosten*

Der Große Senat des BFH<sup>8</sup> hat eine Zerlegung in einen Zins- und einen Tilgungsanteil von Beginn an zwar ausdrücklich nur für gleichmäßige lebenslange Leistungen, wie im Fall einer Veräußerungsleibrente, für geboten gehalten; für entsprechende ungleichmäßige oder abänderbare Leistungen (dauernde Lasten) hat er die steuerliche Behandlung insoweit offengelassen. Nach Auffassung des IX. Senats<sup>9</sup> kann für durch ungleichmäßige Leistungen erbrachte Entgelte aber nichts anderes gelten als für gleichmäßige Leistungen.

5 Tabelle zu § 14 Abs. 1 BewG Kapitalwert einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von 1 Euro für Bewertungsstichtage ab 01.01.2024, BMF vom 01.12.2023 (BStBl 2023 I S. 2044).

6 BFH vom 29.11.1983 (Fußnote 2) für Leibrente.

7 BFH vom 09.02.1994 (Fußnote 1).

8 BFH vom 15.07.1991 GrS 1/90 (BStBl 1992 II S. 78).

9 BFH vom 09.02.1994 (Fußnote 1).

Was nun die Ermittlung des in den einzelnen wiederkehrenden Zahlungen enthaltenen Zinsanteils betrifft, hat der BFH<sup>10</sup> entschieden, dass dieser in entsprechender Anwendung der Ertragsanteilstabelle (§ 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a Doppelbuchst. bb EStG) zu ermitteln ist. Diese Ertragsanteilstabelle ist so gestaltet, dass der Tilgungs- und der Ertragsanteil der Zahlungen gleichmäßig auf die Laufzeit der Rente verteilt werden. Die Höhe dieser Anteile wird nur einmal zu Beginn der Laufzeit der Rente ermittelt und bleibt dann für den einzelnen Rentenfall unverändert.

*Besteuerung mit Ertragsanteil*

Für die dauernde Last zugunsten der Ehefrau beträgt der Ertragsanteil 28 % (Lebensalter 53 Jahre), für den Ehemann (Lebensalter 73 Jahre) ergibt sich ein Ertragsanteil von 13 %:

dauernde Last zugunsten der <b>Ehefrau B:</b>	
75 % von (12 × 5.000 € = 60.000 €) = 45.000 €	
hiervon 28 %	12.600 €
dauernde Last zugunsten des <b>Ehemannes A:</b>	
25 % von (12 × 5.000 € = 60.000 €) = 15.000 €	
hiervon 13 %	+ 1.950 €
Summe Zinsanteil 2024 (= abzugsfähig als Werbungskosten)	14.550 €

**Zu 3:** Dient das gegen Zahlung einer dauernden Last erworbene Wirtschaftsgut – wie hier das Mietwohngrundstück – der Erzielung von Überschusseinkünften des Erwerbers i. S. des § 21 EStG, so hat das – gemessen an der Sterbetafel vorzeitige – Ableben des Veräußerers keine steuerlichen Folgen. Der (völlige oder teilweise) Wegfall der Zahlungsverpflichtung stellt keinen Zufluss einer Einnahme i. S. von § 8 Abs. 1 EStG dar, weil es sich um einen Vermögenszuwachs in der steuerrechtlich unbeachtlichen privaten Vermögenssphäre handelt.

*Wegfall durch Tod ...*

*... keine Einnahme ...*

Die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten, d. h. die AfA-Bemessungsgrundlage, und die AfA bleiben unverändert. Eine Kürzung der AfA-Bemessungsgrundlage kommt hier also nicht in Betracht, obwohl die von N zu leistenden laufenden Zahlungen sich ab 2025 infolge des Todes des Veräußerers vorzeitig, d. h. in Abweichung von der statistischen Lebenserwartung, verringern. Das vorzeitige Ableben des Veräußerers stellt auch kein Ereignis mit steuerrechtlicher Rückwirkung dar, das eine Korrektur der Anschaffungskosten erfordert (§ 175 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 AO).

*... und keine Änderung der AfA-Bemessungsgrundlage*

**Zu 4:** Der **Ertragsanteil**, der in einer **Leibrente** enthalten ist, führt beim Verkäufer zu sonstigen Einkünften gem. § 22 EStG. Der

*Ertragsanteil steuerpflichtig ...*

<sup>10</sup> BFH vom 09.02.1994 (Fußnote 1) und vom 18.10.1994 (Fußnote 1).

... als Kapital-  
einkünfte

**Zinsanteil**, der in **dauernden Lasten** enthalten ist, die das Entgelt für die Anschaffung eines Wirtschaftsguts bilden, ist in entsprechender Anwendung der für Leibrenten maßgebenden Ertragsanteilstabelle des § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a EStG zu ermitteln. Der BFH sieht hierin aber Einkünfte aus Kapitalvermögen i. S. von § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG. Diese Unterscheidung wird im Schrifttum<sup>11</sup> kritisiert, kann im Einzelfall aber steuerlich vorteilhaft sein, weil es dafür den Sparer-Pauschbetrag gibt.

Der Kapitalanteil (= Vermögensumschichtung) der dauernden Last ist wie bei einer Grundstücksveräußerung gegen eine Leibrente nicht steuerbar, es sei denn, es liegt ein privates Veräußerungsgeschäft i. S. der § 22 Nr. 2, § 23 EStG vor.

Verfasser: Hans Walter Schoor, Steuerberater, Kemmenau

**Anmerkung der Redaktion:** Die Ermittlung des als Werbungskosten abzugsfähigen Zinsanteils jeweils mit den Ertragsanteilen von A und B entspricht der Rechtsprechung des BFH<sup>12</sup> und ist wirtschaftlich auch zu rechtfertigen. Da es sich aber (bis zu seinem Tod) allein um eine dauernde Last zugunsten des A handelt, dürfte der Zinsanteil auch nur ihm als Einkünfte zugerechnet werden und dabei wäre dann auch auf den vollen Rentenbetrag der geringere, durch sein Lebensalter bestimmte Ertragsanteil zugrunde zu legen:

$$60.000 \text{ €} \times 13 \% = 7.800 \text{ €}$$

Die Werbungskosten auf der Ausgaben- und die Einnahmen auf der Zuflussseite würden damit erheblich auseinanderfallen.

<sup>11</sup> Dreseck (FR 1994 S. 787, 788).

<sup>12</sup> BFH vom 09.02.1994 (Fußnote 1).