

Kauf eines Vermietungsobjekts

Nur teilweise Abzugsfähigkeit von Rentenzahlungen

Beim Erwerb eines vermieteten Objekts sind lebenslange Rentenzahlungen für den Kaufpreis nur mit dem Ertragsanteil als Werbungskosten abzugsfähig. Das gilt auch dann, wenn eine Wertsicherungsklausel vereinbart wurde. Diese Richtlinie ergibt sich aus einem Urteil des Bundesfinanzhofes. Darauf macht die Steuerkanzlei Alexander Hill in München aufmerksam. Der Käufer eines Vermietungsobjekts zahlt dem Verkäufer den Kaufpreis in Form einer Rente mit einer Mindestlaufzeit. Der Werbungskostenabzug hängt nun davon ab, ob bei der Rente die Merkmale einer Leibrente oder einer Ratenzahlung überwiegen. Es ist nicht gestattet, eine einheitlich zu zahlende Rente in eine die Mindestlaufzeit betreffende Zeitrente und in eine Leibrente aufzuteilen. Es ist grundsätzlich von einer Leibrente auszugehen, wenn die Laufzeit der Rente von der voraussichtlichen Lebenserwartung des Bezugsberechtigten abhängt. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn die durchschnittliche Lebenserwartung des Bezugsberechtigten die vereinbarte Mindestlaufzeit für die Rente um mehr als das Doppelte übersteigt. Die von der Lebensdauer einer Person abhängige Rente enthält immer eine Risikokomponente. Eine solche entfällt bei einem vorausbestimmten Leistungsvolumen (Kaufpreistraten). (info@hillsteuerberater.de - www.hillsteuerberater.de)