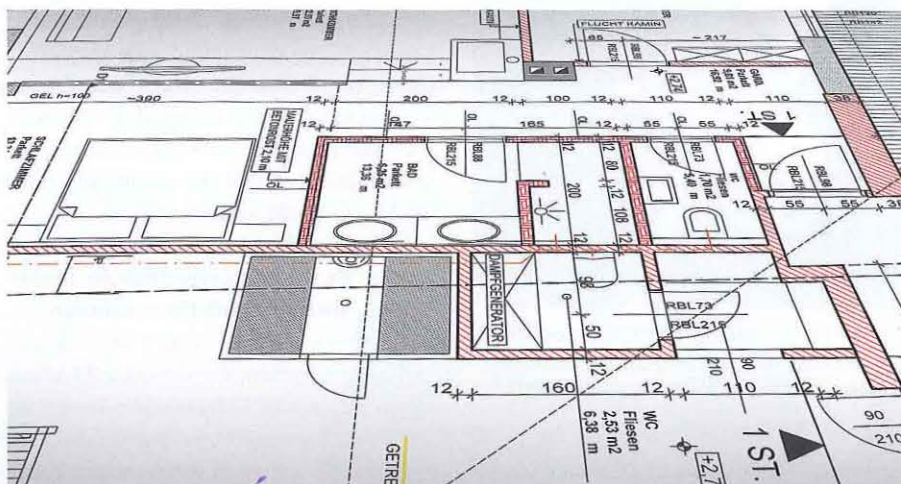


# bAV mit ewiger Rente

Ein neues bAV-Modell mit einer Kombination aus Vorsorgewohnungen und §-14-Wertpapieren hat ein hoch gestecktes Ziel – die ewige Rente.



Die betriebliche Vorsorgewohnung könnte eine neue Lösung für alle Unternehmer sein, die ihre Gewinne steuerschonend in einen soliden Sachwert investieren wollen.

**L**aut einer WIFO-Studie liegt die Durchdringung der betrieblichen Altersvorsorge (bAV) in Österreich mit rund 20 Prozent klar unter dem westeuropäischen Durchschnitt von 51 Prozent. Bisher gibt es keine wirklich plausible Erklärung dafür, warum die bAV in Österreich ein solches Schattendasein führt: Markt und Bedarf wären groß genug, steuerliche Anreize gibt es durchaus, und die Thematik ist zwar komplex, aber es stehen ausreichend Fachleute mit dem nötigen Know-how zur Verfügung. Vielleicht sind es die im Regelfall eingesetzten Instrumente zur bAV, die den potenziellen Abnehmern nicht gefallen – von den erwähnten 20 Prozent entfallen die Hälfte auf Pensionskassen und ein Sechstel auf Lebensversicherungen. Die Wiener Privatbank bietet neuerdings eine Alternative: Die betriebliche Vorsorgewohnung könnte angesichts der aktuellen Begeisterung für Immobilieninvestments in Kombination mit Inflationsäng-

sten der Idee Rückenwind geben. „Die betriebliche Vorsorgewohnung ist eine völlig neue Lösung: Unternehmer investieren ihre Gewinne in ein Wohnungspaket und finanzieren ihre Pensionsverpflichtungen durch die Mieteinnahmen. Ein wesentlicher Vorteil ist, dass am Ende der Pensionszahlungen das Geldvermögen nicht aufgebraucht ist, sondern das Immobilienvermögen dem Unternehmen als Sachwert erhalten bleibt“, erklärt Helmut Hardt, geschäftsführender Direktor der Wiener Privatbank. Dabei liefert die Wiener Privatbank das Immobilien-Know-how und Peter Manhart von Finnet und Andreas Novotny, geschäftsführender Gesellschafter der Novotny Corporation, das bAV-Wissen. „Die Attraktivität der klassischen bAV hat in den vergangenen Jahren, insbesondere durch die Abschaffung der begünstigten Pensionsabfindungsbesteuerung, abgenommen. Zudem waren die zum Einsatz kommenden Lebensversicherungen aufgrund der geringen

Performance wenig beliebt, sodass Unternehmer den Schritt in die bAV scheuten“, glaubt der Pensionsexperte Peter Manhart. Dieser Entwicklung möchte man nun mit der Vorsorgewohnung entgegenwirken. Die Firma sagt dem Geschäftsführer oder Eigentümer durch die Investition eine lebenslange Rente zu. Als Rückdeckung für diese Zusage werden einerseits die gesetzlich vorgeschriebenen Wertpapiere gemäß § 14 EStG im Umfang von 30 Prozent angekauft und andererseits Wohnungen. Das Ziel besteht darin, dass die Wohnungen – im Durchschnitt müssen die Firmen drei bis vier Wohnungen für eine Pensionszusage anschaffen – zum Pensionsantritt abbezahlt sind und die Mieten die Pensionszusage zu 100 Prozent decken.

Die Zielgruppe für diese Lösung ist nicht unbedeutend, die Anbieter sehen ein Potenzial von jährlich 1.500 Kunden. „Ideal ist das Modell für Kleinbetriebe, in denen der Unternehmer die Entscheidungsgewalt hat. Aber auch von größeren Firmen gibt es Interesse, da sie langfristig Immobilien im Firmenvermögen haben“, erklärt Manhart. Potenzial sieht er auch bei bereits bestehenden bAV-Kunden. Wer aufgrund schlechter Betreuung, sinkender Zinsen und unattraktiver Sterbetafeln unterdeckt und unterfinanziert ist und nun von den Versicherungen aufgefordert wird, seine Prämien zu erhöhen, könnte sich stattdessen für die Immobilienvariante entscheiden. „Unser Ziel ist es, im ersten Jahr zehn Prozent der potenziellen Zielgruppe für die bAV gewinnen zu können“, beziffert Novotny den Businessplan der Gruppe. Manhart gibt zu, dass dieses Ziel angesichts der Beratungsintensität des Geschäfts sportlich ist, erfahrungsgemäß vergehen bei bAV-Fällen vom Erstgespräch bis zum Abschluss einige Monate. Bislang konnten seit der Erstvorstellung des Modells im Dezember 2011 vier Deals unter Dach und Fach gebracht werden. Bis Jahresende haben die bAV-Vorsorgewohnungsanbieter also noch einiges vor, immerhin sei das Echo der kontaktierten potenziellen Abnehmer sehr gut: „Die Kunden, die das Produkt verstehen, sind begeistert davon“, freut sich Hardt. Doch genau hier liegt das Problem, denn nur die wenigsten Kunden

## Betriebliche Vorsorgewohnung vs. klassische bAV

### Betriebliche Vorsorgewohnung

- Immobilienvermögen zum Pensionsantritt
- Ewige Rente durch indexierte Mieteinnahmen
- Liquidität durch Wertpapier gemäß § 14 EStG
- Immobilienvermögen bleibt nach Ende der Rentenzahlung bestehen
- Gewinnabhängige Finanzierung möglich
- Steuervorteil in „gewinnträchtigen“ Jahren erzielbar

### Klassische bAV

- Barwert der Versicherung zum Pensionsantritt
- Garantierte Rente (Achtung: Sterbetafeln!)
- Rente aus Gewinnbeteiligung
- Geldvermögen nach Ende der Rentenzahlung aufgebraucht
- Gewinnabhängige Finanzierung schwer möglich
- Steuervorteile in „gewinnträchtigen“ Jahren schwer erzielbar



Peter Manhart, Finnet: „Die Attraktivität der klassischen bAV hat in den vergangenen Jahren gelitten.“



Dr. Helmut Hardt, Wiener Privatbank: „Am Ende ist das Geldvermögen nicht aufgebraucht.“



Ing. Andreas Novotny, Novotny Corporation: „Das Modell bietet einen interessanten Steuervorteil.“

verstehen das Konzept auf Anhieb, und auch nur wenige Berater können ein Modell dieser Art kompetent erklären und für jeden Einzelfall seriös kalkulieren. Manhart geht davon aus, dass es in Österreich nur um die 100 Finanzprofis gibt, die über das nötige Know-how verfügen. Daher bieten Manhart und Novotny interessierten Beratern an, als „Leihexperten“ für sie tätig zu werden.

Know-how allein kann aber zu wenig sein, denn traditionell entscheidet der Steuerberater über Sein oder Nichtsein einer bAV-Lösung. Manhart dazu: „Oftmals ist in der klassischen bAV der Steuerberater das Zünglein an der Waage und leider häufig der Dealbreaker. Beim Vorsorgewohnungsmodell sehen wir hingegen ein deutlich positiveres Interesse von dieser Seite. Viele melden sich heute von sich aus, um mehr über die neue

Variante zu erfahren.“ Dies dürfte wohl an der deutlichen Steuerersparnis liegen, die das neue Modell gegenüber der klassischen bAV mit sich bringt (siehe Kasten). „Der Wohnungserwerb erfolgt zum Nettokaufpreis, zudem ist der Investitionsbetrag weder durch Lohnnebenkosten noch durch Sozialversicherungsbeiträge geschmälert. Die entstehenden Aufwendungen wirken sich gewinnmindernd und somit steuersparend aus. Das neue Modell verschafft auch höhere Flexibilität, da in guten Geschäftsjahren – um das Steueraufkommen gering zu halten – mehr Wohnungen angeschafft werden, während in weniger erfolgreichen Jahren Belastungen vermieden werden“, so Novotny weiter. Ein großer Unterschied und vielleicht auch ein Nachteil gegenüber der klassischen bAV ist die Tatsache, dass der anfängliche Kapitalbe-

darf viel höher ist. Während man bei der Lebensversicherung den Barwert mit monatlichen Raten anspart, muss man die Vorsorgewohnung zuerst finanzieren – mit Eigen- oder Fremdkapital. Dafür hat man bei der Vorsorgewohnung von Beginn an Einnahmen, diese helfen dann auch, etwaige Kreditraten zu bedienen. Der Anteil an Eigen- und Fremdmitteln ergibt sich laut Novotny aus der steuerlichen Berechnung der Liebhaberei: „Auch im Betrieb muss eine Vorsorgewohnung einen steuerlichen Überschuss erzielen. Mittels Prognoserechnung werden die steuerlich notwendigen Mindesteigenmittel kalkuliert, in der Regel sind das 30 bis 40 Prozent des investierten Kapitals.“

Was passiert, wenn die Firma nach Pensionsantritt nicht weitergeführt wird? Novotny hat auch dafür eine Lösung: „Wenn die GmbH Wertgegenstände hat, werden diese aus der GmbH herausverkauft, der Mantel der Gesellschaft bleibt bestehen, sie übt nur noch eine vermögensverwaltende Tätigkeit aus. Der ehemalige Unternehmer hat also weiterhin seine GmbH mit den Vorsorgewohnungen, die Mieten bilden seine Rente. Es muss weiterhin einen Geschäftsführer geben, und es muss weiter eine Bilanz erstellt sowie Mindest-KöSt bezahlt werden. Die GmbH hält auch noch die §-14-Wertpapiere, die sukzessive frei werden und verkauft werden können.“

Auf der Provisionsseite liegt die Variante mit der Vorsorgewohnung laut Novotny etwa im Bereich einer klassischen bAV, nützt man den „Leihexperten“, bekommt dieser ein Viertel der Provision.

### Beispielrechnung

Mann 40 Jahre alt, 100%-Eigentümer einer GmbH, möchte in 25 Jahren in den Ruhestand gehen. Dafür sagt ihm die GmbH eine lebenslange Pension in der Höhe von 2.000 Euro (= heutiger Geldwert) zu. Mit einer 2-prozentigen Wertsicherung sind dies zum Pensionsantritt 3.281 Euro. Rückstellung zum PA nach § 14 EStG: 480.453,43 Euro, Deckungserfordernis gemäß § 14 EStG: 240.226,72 Euro.

|                                 | bAV mit klassischer Lebensversicherung | bVW und §-14-Wertpapiere |
|---------------------------------|--|--------------------------|
| Eigenmittel                     | -                                      | 209.899,39               |
| Jahresprämie <sup>1</sup>       | 20.883,52                              | ca. 9.000                |
| Gesamtaufwand <sup>2</sup>      | 522.088,00                             | 480.459,42               |
| Liquiditätsaufwand <sup>3</sup> | 481.999,71                             | 371.690,19               |
| KöSt Steuerersparnis            | 40.088,29                              | 81.132,90                |
| <b>Ergebnis</b>                 |  |                          |
| Rente monatlich <sup>4</sup>    | 3.281,21 (lebenslang)                  | 3.281,00 (ewig)          |
| Vermögens zum Pensionsantritt   | vergänglicher Geldwert                 | bleibender Geldwert      |
|                                 | 842.188,51                             | 1.249.383,07             |
|                                 |  | vergänglicher Geldwert   |
|                                 |  | 241.414,34               |

<sup>1</sup> BAV: Jahresprämie; bVW: laufender Aufwand für Zinsen und Wertpapierankauf; <sup>2</sup> bAV: Jahresprämie x Laufzeit; bVW: Eigenmittel + Finanzierung – Mieteinnahmen; <sup>3</sup> unter Berücksichtigung aller Steuervorteile; <sup>4</sup> bAV: lebenslange Rente (Geldwert wird aufgebraucht); bVW: ewige Rente, generationenübergreifend (Immobilienwert bleibt erhalten)