

Erbschaftsteuer sparen durch Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten gegen Einräumung eines Nießbrauchsrechts

Beitrag von Dipl.-Finanzwirtin (FH) Lena Skok, Steuerberater- und Rechtsanwaltskanzlei Skok & von Bohlen

Die Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten kann die später anfallende Erbschaftsteuer minimieren, wenn diese Übertragung zum Beispiel gegen Einräumung eines Nießbrauchsrechts erfolgt. In diesem Artikel möchten wir Ihnen erläutern, was genau unter einem Nießbrauchsrecht verstanden wird und wie dieses eingesetzt werden kann, um Steuern zu sparen.

Was ist ein Nießbrauchsrecht?

Bei dem Nießbrauchsrecht handelt es sich um ein Nutzungsrecht an einer Sache, in unserem Fall an einer Immobilie. Der Nießbrauch ist ein Begriff aus dem Zivilrecht, dessen gesetzliche Grundlage sich in den §§ 1030 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) finden lässt. Es wird zwischen zwei Arten von Nießbrauch unterschieden: Zunächst gibt es den sogenannten Zuwendungsnießbrauch. In diesem Fall behält der Schenkende seine Eigentumsrechte an der Immobilie und gibt das Nutzungsrecht ab. Der Beschenkte darf folglich in der Immobilie wohnen oder diese vermieten. Der klassische Anwendungsfall des Nießbrauchs dürfte jedoch der sogenannte Vorbehaltsnießbrauch sein. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass der Beschenkte Eigentümer der Immobilie wird und der Schenkende sich den Nießbrauch vorbehält und damit zum Beispiel ein lebenslanges Wohnrecht erhält. Beide Nießbrauchsrechte werden im Grundbuch der Immobilie eingetragen.

Abgrenzung zum Wohnrecht

Das Nießbrauchsrecht unterscheidet sich von dem Wohnrecht darin, dass der sogenannte Nießbrauchnehmer darüberhinausgehende Rechte an der Immobilie erlangt bzw. behält, sofern er der vorherige Eigentümer war. Der Nießbrauchnehmer darf die Immobilie beispielsweise auch vermieten und die Mieteinnahmen behalten. Der Inhaber des lebenslänglichen Wohnrechts hat hingegen nur das Wohnrecht, weshalb beispielsweise mit dem Auszug in ein Pflegeheim die Verfügungsmacht auf den Beschenkten übergeht. Beim Wohnrecht zahlt der Nutzende üblicherweise die Nebenkosten der Immobilie während der Selbstnutzung selbst. Beim Nießbrauch



Lena Skok

trägt der Nießbrauchnehmer sämtliche Kosten und kann dafür aber auch die Immobilie wie ein Eigentümer nutzen bzw. behandeln.

Was ist der Vorteil von Immobilienübertragungen gegen Nießbrauchsrecht?

Wird eine Immobilie zu Lebzeiten unentgeltlich übertragen, fällt (je nach Wert des Vermögens und unter Berücksichtigung diverser Steuerbefreiungen für Immobilienübertragungen) Schenkungsteuer an. Für Übertragungen aufgrund eines Erbfalls fällt die in der Regel gleich zu berechnende Erbschaftsteuer an. Für Übertragungen auf Kinder gibt es je Elternteil einen steuerlichen Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro. Schenkung-/Erbschaftsteuer fällt erst an, wenn der Wert des übertragenen Vermögens den Freibetrag übersteigt. Dieser Freibetrag kann alle 10 Jahre in Anspruch genommen werden. Dies ist der erste Vorteil von Vermögensübertragungen zu Lebzeiten. Der Freibetrag lebt nach 10 Jahren wieder auf und steht für weitere Schenkungen oder den Erbfall zur Verfügung. Wird die Immobilie nun auch noch gegen Einräumung eines Nießbrauchsrechts übertragen, können Sie steuerlich noch mehr profitieren. Das Nießbrauchsrecht mindert den steuerlichen Wert der Immobilie. Der Wert des Nießbrauchs hängt von dem Wert des Nutzungsrechts und des Alters des Nießbrauchnehmers ab. Je früher die Immobilie gegen Nießbrauch übertragen wird, desto geringer fällt der letztendliche steuerliche Wert der Immobilie und damit die Schenkungsteuer aus.

Wie berechnet sich die Schenkungsteuer für eine Immobilienübertragung gegen Nießbrauch?

Angenommen, die 55-jährige Mutter M überträgt ihr vermietetes Zweifamilienhaus gegen Einräumung eines lebenslangen Nießbrauchsrechts auf ihren Sohn S (25 Jahre alt). Der nach den Grundsätzen des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelte Wert der Immobilie beträgt 600.000 Euro. Der Wert des Nießbrauchs ermittelt sich durch Kapitalisierung der jährlichen Mieteinnahmen mit dem von der statistischen Lebenserwartung abhängigen Vervielfältiger laut § 14 BewG. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen in unserem Beispiel bei 15.000 Euro. Die durchschnittliche Lebenserwartung der M beträgt noch 29,85 Jahre, woraus sich ein Vervielfältiger in Höhe von 14,903 ergibt. Das Nießbrauchsrecht hat einen Wert von 223.545 Euro (15.000 Euro x 14,903).

Der Wert des Nießbrauchs wird von dem Wert der Immobilie abgezogen, wonach der Wert der Schenkung lediglich noch 376.455 Euro beträgt. Dieser Wert liegt unter dem Freibetrag von 400.000 Euro, sodass diese Schenkung keinerlei Schenkungsteuer auslöst. Eine Übertragung gegen Nießbrauch zu einem deutlich späteren Zeitpunkt oder die Übertragung der Immobilie erst im Wege des Erbfalls hingegen führen zu einer Steuerbelastung, da der Wert des Nießbrauchs geringer ist bzw. gar nicht mehr berücksichtigt wird.

Die Übertragung einer Immobilie gegen Nießbrauch ist ein Steuergestaltungsmittel, welches jedoch immer im Einzelfall auf die Anwendbarkeit und die Vorteile für alle Beteiligten hin geprüft werden sollte. In unserer Kanzlei erhalten Sie die notwendige rechtliche und steuerrechtliche Beratung von unseren Rechtsanwältinnen und Steuerberatern aus einer Hand!

Skok & von Bohlen Steuerberater & Rechtsanwälte

Lange Str. 81b · 44532 Lünen
Tel. 0 23 06 / 75 13 00
www.steuerberater-luenen.de