

# Steuervorteile von Immobilienschenkungen unter Vorbehalt des Nießbrauchsrechts

Kerstin Löbe

Je früher, desto besser: Dieses Motto gilt bei der Übertragung von Immobilien auf die Kinder, wenn sich die Eltern einen Nießbrauch vorbehalten. Der Nießbrauch hat zum einen den Vorteil, dass die Eltern weiterhin die Mieteinkünfte erhalten und die Kinder mit der Verwaltung des Objekts zunächst nicht belastet werden. Die Eltern können alle im Zusammenhang mit dem Mietobjekt stehenden Kosten – auch die steuerliche Abschreibung des Gebäudes – weiterhin geltend machen. Der größte Vorteil ergibt sich aber bei der Schenkungsteuer, denn der Wert der Schenkung wird um den Kapitalwert des Nießbrauchsrechts reduziert. Hierdurch kann die Schenkungsteuerlast in erheblichen Umfang gesenkt werden. Je jünger die Eltern, desto höher der Wert des Nießbrauchsrechts und desto niedriger die Schenkungsteuer!

## Immobilienwerte

Der Wert von bebauten Grundstücken entspricht schenkungsteuerlich grundsätzlich dem Verkehrswert. Sehr einfach zu bestimmen ist dieser Wert bei neu erworbenen Objekten, denn hier entspricht der Kaufpreis dem schenkungsteuerlichen Wert. Steht das zu schenkende Objekt aber schon seit längerer Zeit im Eigentum der Eltern, wird der Immobilienwert schenkungsteuerlich in Abhängigkeit von der Grundstücksart (z. B. Einfamilienhaus (EFH), Eigentumswohnung (ETW), Praxisimmobilie) nach einem gesetzlich vorgegebenen Verfahren bewertet.

Obwohl der so ermittelte Wert den Verkehrswert abbilden soll, ist dies nicht immer der Fall. Sofern die typisierte Wertermittlung zu einem zu hohen Wertansatz führt, kann unter Rückgriff auf die sogenannten Escape-Klausel (§ 198 Bewertungsgesetz, BewG) der niedrigere Verkehrswert nachgewiesen werden, u. a. durch ein Sachverständigen-gutachten.

Der Kapitalwert des Nießbrauchs berechnet sich aus dem Jahreswert der Nutzungen (z. B. tatsächliche oder fiktive Jahreskaltmiete) multipliziert mit einem Vervielfäl-

tiger, der sich bei lebenslänglichem Vorbehalt nach dem Alter des Berechtigten bemisst. Der Jahreswert des Rechts ist „gedeckelt“ auf den 18,6tel-Teil des Steuerwerts des Grundstücks.

„Bonus“: Die Steuerbefreiung für vermietete Wohnimmobilien (§ 13d Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, ErbStG) bringt einen weiteren Steuervorteil, nämlich einen Bewertungsabschlag von 10 %.

### Beispiel

Der 50-jährige Dr. Zahn schenkt seiner volljährigen Tochter ein vermietetes Haus (Verkehrswert 600.000 EUR) und behält sich den lebenslänglichen Nießbrauch vor (Jahreswert: 25.000 EUR).

Lösung: Von dem Wert des Hauses ist der Bewertungsabschlag von 10 % abzuziehen, sodass sich der Wert auf 540.000 EUR reduziert. Daneben ist der Kapitalwert des Nießbrauchs zu berücksichtigen: Jahreswert des Nießbrauchs 25.000 EUR × Vervielfältiger 14,919 ergibt einen Kapitalwert von 372.975 EUR, von dem aber (spiegelbildlich zur 10%igen Befreiung) nur 90 % abzugsfähig sind, also 335.678 EUR. Da der Freibetrag der Tochter für Schenkungen bei 400.000 EUR liegt, fällt – nach Abzug des Nießbrauchs – keine Schenkungsteuer auf die Immobilienübertragung an (540.000 EUR ./ 335.678 EUR = 204.322 EUR).

## Vorbehalt des Nießbrauchsrechts

Der Vorbehaltsnießbraucher kann das Wirtschaftsgut selbst nutzen, vermieten, verpachten oder einem anderen unentgeltlich überlassen. Bei der Übertragung einer Immobilie ist es nicht unüblich, dass der schenkende Alleineigentümer (z. B. Mutter) für sich, aber gleichzeitig auch für seinen Ehegatten Rechte vorbehalten möchte. In diesem Fall ist in der notariellen Urkunde genau zu formulieren, (ab) wann dem Ehegatten z. B. das Nießbrauchsrecht zustehen soll.

Die leider nicht ungebrauchliche Formulierung „behält sich der Schenker für sich und seinen Ehegatten ein Nießbrauchsrecht gem. § 428 BGB vor“ bietet dem Finanzamt Anlass zu der Annahme, dass der Schenker das Nießbrauchsrecht zur Hälfte bereits an seinen Ehegatten abgetreten hat. Dies ist jedoch regelmäßig – insbesondere aufgrund der ertragsteuerlichen Folge, dem Verlust der anteiligen Gebäudeabschreibung – (noch) nicht gewollt. Die Rechtsposition des Nicht-Eigentümer-Ehegatten sollte daher (erst) aufschiebend bedingt auf das Ableben des Schenkers entstehen.

## Die Grundstückskosten

Der Nießbraucher hat für die Dauer des Nießbrauchsrechts alle im Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten zu tragen (z. B. Grundbesitzabgaben). Daneben ist er zur Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand verpflichtet. Dazu gehören gewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen zur laufenden Unterhaltung des Grundstücks, die regelmäßig innerhalb kürzerer Zeitabstände anfallen, z. B. die Beseitigung geringer Schäden an der Dacheindeckung oder das Erneuern zerbrochener Fensterscheiben.

Größere Renovierungskosten wie die Neueindeckung eines Dachs, der Anstrich des ganzen Hauses, umfangreiche Innen- und Außenputzarbeiten oder die Wärmedämmung des Dachs sind jedoch keine solchen „gewöhnlichen“ Aufwendungen. Diese Kosten hat nach der gesetzlichen Kostenverteilung (§ 1041 BGB) grundsätzlich der (neue) Eigentümer der Immobilie zu tragen. Das ist regelmäßig nicht gewollt, denn das beschenkte Kind erzielt mit dem Objekt keine Einnahmen und hat regelmäßig auch keine anderen, ausreichend hohen Einnahmen. Im Übrigen könnte das zahlende Kind die Aufwendungen nicht steuerlich geltend machen! Da der Eigentümer keine Einnahmen aus dem Objekt erzielt, ist bei ihm ein Werbungskostenabzug ausgeschlossen. Zahlt der Vorbehaltsnießbraucher in einem solchen Fall eine außergewöhnliche Instandsetzungsmaßnahme und macht seinen Erstattungsanspruch gegenüber dem Eigentümer nicht geltend, ist der Werbungskostenabzug trotzdem ausgeschlossen. In dem Verzicht auf den Aufwandsersatz liegt eine Zuwendung an den Eigentümer.

### Tipp

Um dem Vorbehaltsnießbraucher den Abzug dieser Kosten als Werbungskosten zu seinen Vermietungseinkünften zu ermöglichen, ist eine entsprechende Kostentragungsregelung in den notariellen Übergabevertrag aufzunehmen.

## Pflichtteilsberechtigte

Im besten Fall verzichten die potenziellen Pflichtteilsberechtigten (z. B. Geschwister des beschenkten Kindes) im Rahmen der Schenkung notariell auf aus der Schenkung resultierenden Pflichtteilsrechte. Zu beachten ist nämlich, dass die Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB (Pflichtteilsergänzungsanspruch) nicht in Lauf setzt. Daher ist die Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt bei der Bestimmung eines Pflichtteilsergänzungsanspruchs zeitlich unbegrenzt zu berücksichtigen. Im Rahmen der Berechnung dieses Anspruchs ist das Grundstück allerdings mit seinem Wert zum Zeitpunkt der Schenkung und unter Abzug des Kapitalwerts des Nießbrauchs in Ansatz zu bringen.

## Fazit

Die Schenkung von Immobilien unter Vorbehalt des Nießbrauchsrechts bietet sich schenkungs- und ertragsteuerlich häufig an. Allerdings ist zu beachten, dass jede lebzeitige Zuwendung auch erbrechtliche oder pflichtteilsrechtliche Konsequenzen hat. Ob eine Schenkung unter Nießbrauchsrecht oder z. B. eine Veräußerung gegen eine lebenslange Leibrente steuerlich vorteilhaft ist, ist der Beurteilung im Einzelfall vorbehalten.

### Kerstin Löbe

Dipl. Finanzwirtin (FH), Steuerberaterin  
 Prof. Dr. Bischoff & Partner AG  
 Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte  
 Theodor-Heuss-Ring 26, 50668 Köln  
 E-Mail: [service@bischoffundpartner.de](mailto:service@bischoffundpartner.de)  
 Internet: [www.bischoffundpartner.de](http://www.bischoffundpartner.de)