

Ihr Ansprechpartner:



Roland Franz
Steuerberater

Tel. 0201 81 09 50
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 31.07.2024

AKTUELLES

Schenkung und Steuern Teil II

Sehr geehrte Damen und Herren,

Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt

Wir wenden uns heute eines Teilaspektes der Schenkung zu, und zwar der Schenkung unter Auflage und im Besonderen der Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt.

Denn: Nießbrauchsvorbehalt spart Schenkungsteuer

Werden zu Lebzeiten Immobilien unentgeltlich übertragen, muss man die Schenkungssteuer im Blick haben. Das gilt insbesondere bei Schenkungen, welche die persönlichen Freibeträge übersteigen. In vielen Fällen ist es daher angebracht, dass der Schenker sich bei der Übertragung des Hauses oder der Wohnung ein Nießbrauchsrecht vorbehält.

Das spart sowohl Schenkungsteuer und sichert zudem den Schenker wirtschaftlich ab. Nachfolgend stellen wir Ihnen dar, wie der Nießbrauch den Steuerwert der verschenkten Immobilie mindert und worauf Sie achten müssen.

Und so berechnet man den Wert des Nießbrauchs

Ausgangspunkt für die Ermittlung der Schenkungsteuer ist der Wert der zugewendeten Immobilie. Davon ist der Nießbrauch als Nutzungsaufgabe abzuziehen. Um den Kapitalwert des Nießbrauchs zu ermitteln, multipliziert man den Jahreswert der Nutzung mit einem Vervielfältiger (Fn 1).

- Der **Jahreswert** des Nießbrauchs entspricht dem Wert der Nutzung über den Zeitraum von einem Jahr. Grundlage sind die tatsächlichen oder fiktiven Mieteinnahmen.
- Der **Vervielfältiger** hängt ab von der zu erwartenden Lebenserwartung des Nießbrauchsberechtigten. Diese liegt bei Frauen höher als bei Männern. Aus dieser statistischen Lebenserwartung wird – unter Berücksichtigung von Zins und Zinseszins mit 5,5 Prozent – der Multiplikator ermittelt.

Ein Beispiel: Schenkung eines vermieteten Hauses an die Tochter

Ein 50-jähriger Mann schenkt seiner volljährigen Tochter ein vermietetes Haus, das einen Wert von **600.000 Euro** hat und jährliche Mieteinnahmen in Höhe von **24.000 Euro** abwirft. Bei der Schenkung behält er sich lebenslänglich den Nießbrauch vor. Die weiter vom Vater übernommenen laufenden Kosten betragen **4.000 Euro** jährlich.

- Die Steuerbefreiung für vermietete Wohnimmobilien (Fn 2) bringt einen Bewertungsabschlag von 10 Prozent, sodass sich der Wert auf **540.000 Euro** reduziert.
- Abzuziehen ist weiter der Kapitalwert des Nießbrauchs. Der **Jahreswert des Nießbrauchs** beträgt **20.000 Euro**, nämlich die Mieteinnahmen abzüglich der Kostenübernahme.
- Der **Vervielfältiger** beträgt (gerundet) **15**. Dies ergibt sich aus der durchschnittlichen Lebenserwartung eines 50-jährigen Mannes von gut 30 Jahren.
- Hieraus ergibt sich ein **Kapitalwert des Nießbrauchs** von **300.000 Euro**, von dem aber (spiegelbildlich zur 10-prozentigen Befreiung des § 13d ErbStG) nur 90 Prozent abzugsfähig sind, also **270.000 Euro**.

Da der Freibetrag der Tochter für Schenkungen bei 400.000 Euro liegt, fällt – nach Berücksichtigung des Nießbrauchs – keine Schenkungsteuer an.

Und immer auch an die Einkommensteuer denken ...

Beachten Sie beim Vorbehalt des Nießbrauchs, dass dieser dazu führt, dass die laufenden Mieteinnahmen aus den Immobilien weiter vom Schenker als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern sind. Gerade bei Schenkungen von Eltern an Kindern ist es aber häufig auf Ebene der Ertragssteuer sinnvoll, Einkünfte auf Kinder zu verlagern, solange und soweit diese keine oder nur geringe eigene Einkünfte haben. So lassen sich die Einkommensteuer-Freibeträge und die niedrigere Steuerprogression der Kinder nutzen. Es sollte also entsprechend eine Abwägung zwischen den Effekten bei der Schenkungssteuer und bei der Einkommensteuer stattfinden.

Fußnoten:

Fn 1: Die aktuellen Vervielfältiger gemäß § 14 Absatz 1 Satz 4 Bewertungsgesetz zur Berechnung des Kapitalwerts lebenslänglicher Nutzungen werden als Tabelle vom Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht.

Fn 2: gemäß § 13d ErbStG

Zitat der Woche

„Gegen Angriffe kann man sich wehren, gegen Lob ist man machtlos.“

Sigmund Freud

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter
www.franz-partner.de