

Nießbrauch spart Steuern

Wer seine Immobilie richtig verschenkt, verliert nicht alle Rechte

■ Essen Immobilien werden oft von Generation zu Generation weiter gereicht. Die richtige Übergabe kann Steuern sparen. Eine der Varianten ist das Nießbrauchsrecht.

Viele Menschen möchten schon zu Lebzeiten ihren Nachlass regeln und den Erben hohe Erbschaftssteuern ersparen. Ein häufig eingesetztes Mittel sind beispielsweise Immobilien. Dabei wird das Eigentum durch eine Schenkung und die gleichzeitige Bestellung eines sogenannten Nießbrauchsrechts auf die Kinder übertragen. Der Schenkende verliert dabei nicht alle seine Ansprüche und Nutzungsrechte.

Die Finanzwirtin Bettina M. Rau-Franz von der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Essen erläutert, dass zwischen einem Zuwendungsnißbrauch und einem Vorbehaltsnißbrauch unterschieden werden kann. Beim Zuwendungsnißbrauch erhalten beispielsweise die Kinder zu Lebzeiten bereits die Mieteinnahmen einer Immobilie. Das Eigentum am Grundstück verbleibt aber beim Eigentümer als Sicherheit. „Es empfiehlt sich in diesem Fall auch zu vereinbaren, dass die Kinder die Kosten der Immobilie übernehmen, damit sie beispielsweise im Rahmen der Besteuerung der Mieteinnahmen die Kosten für die Instandhaltung und Renovierung als Werbungskosten geltend machen können“, rät Rau-Franz.

Beim Vorbehaltsnißbrauch hält sich der Eigentümer zu



Immobilien werden häufig an die nächste Generation verschenkt. Ratsam ist eine langfristig geplante Übertragung. | Foto: Gerhard Giebener / pixelio.de

Lebzeiten ein lebenslanges Wohn oder Nutzungsrecht vor und behält die Mieteinnahmen ein, während das Eigentum selbst auf den Erben übertragen wird. Das heißt, dass das Eigentum zwar auf den Beschenkten übergeht, die Nutzungsbefugnis jedoch im Rahmen des „vorbehaltenen“ Rechts beim bisherigen Eigentümer verbleibt.

Eine frühzeitige Nießbrauchsregelung ermöglicht es bei hochwertigen Immobilien, Erbschaftsteuer zu sparen. Verschenkt der Besitzer Wohnung oder Haus, trägt das zur Minderung der vererbten Vermögenswerte bei, da die Immobilie später nicht mehr zur Erbmasse zählt und somit auch nicht der Erbschaftsteuer unterliegt. Zwar muss eine Schenkung auch versteuert werden. Aber eine langfristig geplante Übertragung mehrerer Immobilien im Abstand von

zehn Jahren erlaubt eine optimale Steuergestaltung, da die vom Gesetzgeber eingeräumten Freibeträge alle zehn Jahre wieder neu ausgeschöpft werden können. Des Weiteren ist für den Beschenkten der Immobilienwert um die Belastung des Nießbrauchs zu mindern.

Eine Sonderregelung gilt für das selbstgenutzte Eigentum. Wer Wohneigentum vom Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner erbt, bleibt steuerfrei, wenn er selbst darin mindestens zehn Jahre lang wohnt. Dies gilt auch für Kinder, wenn sie in das Haus beziehungsweise die Wohnung einziehen und zum Hauptwohnsitz machen, wobei die geerbte Wohnung bei Nicht-Ehegatten nicht größer als 200 m² sein darf. Sonst ist die Befreiung nur anteilig zu gewähren, erklärt Steuerberaterin Rau-Franz.

red · afz 17/2015