

# Steuern sparen mit Nießbrauchsregelung

Viele Menschen möchten schon zu Lebzeiten ihren Nachlass regeln und den Erben hohe Erbschaftssteuern ersparen. Ein häufig eingesetztes Mittel ist z.B. bei Immobilien die Übertragung des Eigentums auf die Kinder durch eine Schenkung und die gleichzeitige Bestellung eines sogenannten Nießbrauchsrechts, wodurch der Schenkende nicht alle seine Ansprüche und Nutzungsrechte verliert. Diplom-Finanzwirtin Bettina M. Rau-Franz, zertifizierte Testamentsvollstreckerin, Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner, weist darauf hin, dass zwischen Zuwendungs- und Vorbehaltsnießbrauch unterschieden werden kann. Beim Zuwendungsnießbrauch 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 sie als Werbungskosten geltend machen können“, rät die Expertin.

Beim Vorbehaltsnießbrauch hält sich der Eigentümer zu Lebzeiten ein lebenslanges Wohnrecht bzw. 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 gerade 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 derzeit vom Gesetzgeber eingeräumten Freibeträge alle zehn Jahre wieder neu ausgeschöpft werden können.

[www.franz-partner.de](http://www.franz-partner.de)