



## Notarkosten

Wer zu Lebzeiten Immobilien als Schenkung überträgt, hat zwar Notarkosten, kann aber Steuern sparen.

Foto: imago

# Mit Nießbrauch Steuern senken

Werden Immobilien aus dem steuerlichen Privatvermögen zu Lebzeiten als Schenkung übertragen, behalten sich die Übergeber oft ein Nutzungsrecht zurück. Dieses Nießbrauchsrecht dient der eigenen Absicherung des Lebensunterhalts, kann aber auch steuerliche Vorteile bringen. Rechtsanwalt Christian Klüter von der PARTA Buchstelle für Landwirtschaft und Gartenbau GmbH in Bonn hat für Sie gerechnet.

Behält sich ein Schenker bei der Übertragung von Immobilien ein Nießbrauchsrecht zurück, wird der Übernehmer zwar Eigentümer, sämtliche Nutzungen und Erträge stehen aber weiterhin dem Übergeber als Nießbrauchsberechtigten zu. Dies wird auch bei der Bewertung der Schenkung berücksichtigt. Wird zum Beispiel ein Mietshaus übergeben, erfolgt zunächst eine Bewertung anhand des speziell geregelten Ertragswertverfahrens, also anhand der Mieteinnahmen. Stehen dem Nießbrauchsberechtigten die Mieten zu, werden sie auf die Gesamtlaufzeit des Nutzungsrechts kapitalisiert und von dem eigentlichen Wert des Mietobjekts wieder abgezogen. Der Kapitalisierungsfaktor richtet sich nach der statistischen Lebenserwartung des Übergebers.

*Beispiel: Vater V überträgt seiner Tochter T ein Mietobjekt unter Vorbehalt eines lebenslangen Nießbrauchsrechts. V ist zum Zeitpunkt der Übertragung 70 Jahre alt. Der Steuerwert des Objektes beträgt 500 000 €, der Jahresmietwert 20 000 €. Wie wird die Schenkung bewertet?*

**Lösung:** Nach den Feststellungen des Statistischen Bundesamtes beträgt derzeit die durchschnittliche Lebenserwartung bei einer männlichen Person, die 70 Jahre alt ist, noch 14,13 Jahre. Daraus errechnet sich ein sogenannter Kapitalisierungsfaktor von 9,915. Der Wert des Nießbrauchsrechtes, welches von dem

Steuerwert des Objektes abgezogen werden kann, berechnet sich aus der Multiplikation der Jahresmieteinnahmen mit dem Kapitalisierungsfaktor. In diesem Beispiel beträgt der Wert des Nießbrauchsrechts daher 198 300 € (20 000 € Jahresmiete x 9,915). Der Wert des Mietshauses, der nunmehr der Schenkungsteuer zu unterwerfen ist, reduziert sich damit von 500 000 € um 198 300 € auf 301 700 €. Bei einem persönlichen Steuerfreibetrag der Tochter von 400 000 € fällt somit keine Schenkungsteuer an.

Diese Rechtsfolge tritt natürlich auch ein, wenn nicht leibliche Abkömmlinge, sondern Neffen und Nichten entsprechende Mietimmobilien unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen werden.

*Beispiel: Nunmehr überträgt Onkel O, ebenfalls 70 Jahre, das obige Mietobjekt an seinen Neffen N unter Nießbrauchsvorbehalt. Wie sieht die steuerliche Betrachtung aus?*

**Lösung:** Wiederum reduziert sich der Wert des Mietshauses, der der Schenkungsteuer zu unterwerfen ist von 500 000 € um 198 300 € auf 301 700 €. Bei dieser Berechnung wird alleine auf den Wert des Hauses und das Lebensalter des Übergebers abgestellt.

Allerdings steht dem Neffen nur ein persönlicher Erbschaftsteuerfreibetrag

von 20 000 € zu, sodass noch 281 700 € der Schenkungsteuer unterfallen. Der Schenkungssteuersatz beträgt bei Personen der Steuerklasse II 20 %, also 56 340 € Schenkungsteuer. Wäre kein Nießbrauch vereinbart worden, läge der Wert des Mietshauses abzüglich des persönlichen Steuerfreibetrags bei 480 000 €, die mit einem Steuersatz von 25 % zu versteuern wären. Bei dieser Konstellation wären 120 000 € Schenkungsteuer angefallen, also fast 64 000 € mehr Schenkungsteuer als ohne die Vereinbarung des Vorbehaltsnießbrauchs.

Nachteil dieser Übertragung von Onkel an Neffe unter Nießbrauchsvorbehalt ist aber, dass Grunderwerbsteuer anfällt. Wegen des Nießbrauchsvorbehalts handelt es sich um eine gemischte Schenkung und auf die gedankliche Gegenleistung des Neffen in Höhe des Nießbrauchswerts fällt Grunderwerbsteuer an. Diese beträgt in Nordrhein-Westfalen derzeit 6,5 %. Bei einem Kapitalwert des Nießbrauchsrechts von 198 300 € (siehe oben) würden so circa 12 900 € Grunderwerbsteuer anfallen. Rechnet man aber die Ersparnis bei der Erbschaftsteuer dagegen, ist die Übertragung von Onkel O an Neffe N unter Nießbrauchsvorbehalt immer noch wesentlich günstiger als ohne den Nießbrauchsvorbehalt. ◀

## Fazit

Die Vereinbarung eines Nießbrauchsrechts im Rahmen einer Übergabe sichert nicht nur den Lebensunterhalt des Übergebers. Für den Übernehmer kann die Wertminderung wegen des Nießbrauchs zu einer erheblich niedrigeren Schenkungsteuer führen. Je jünger der Übergeber im Zeitpunkt der Übertragung gegen Nießbrauch ist, desto größer ist der schenkungssteuerliche Vorteil. Zivilrechtlich gesehen stehen die Nutzungen dann allerdings nach wie vor dem Übergeber zu. Dies muss auch beachtet werden. ◀