

Mit einem „Nießbrauch“ Schenkungsteuern sparen!

Steuertipp: Bei der „unentgeltlichen Grundstücksübertragung“ an die Kinder oder an Neffen oder Nichten wird der schenkungssteuerliche Wert der Immobilie stark gemindert. Dadurch winken steuerliche Vorteile

Jede Berufsgruppe hat Begriffe, die nur innerhalb dieser Berufsgruppe verwendet werden und außerhalb der Berufsgruppe recht unbekannt sind. Bei Steuerberatern und Rechtsanwälten ist das beispielsweise der Begriff des „Nießbrauchs“.

Was ist Nießbrauch?

Der Nießbrauch ist laut Spiegelberger wohl um 300 v. Chr. im römischen Reich aufgekommen und „diente der Versorgung erbberechtigter Familienangehöriger“. Auch heutzutage ist der Nießbrauch ein oft und gern genutztes Steuersparinstrument.

Der „Nießbrauch“ stellt ein Nutzungsrecht dar. Er gibt jemandem das Recht, beispielsweise eine Sache, die einem nicht „gehört“, zu nutzen, um damit bspw. Miet- oder Pachtzinsen erzielen zu können.

Es gibt viele Formen des Nießbrauchs. Am bekanntesten sind hier wohl

- der Vorbehaltsnießbrauch und
- der Zuwendungsnießbrauch.

Der „Vorbehaltsnießbrauch“ wird in der Praxis oft bei unentgeltlichen Grundstücksübertragungen an eigene Kinder, an Verwandte oder Freunde genutzt, um damit Schenkungsteuer zu sparen.

Beispiel – „Vorbehaltsnießbrauch“:

Die Oma ist Eigentümerin eines vermieteten Mehrfamilienhauses. Dieses Haus überträgt sie beim Notar an Ihre Tochter – sie behält sich aber den „Nießbrauch“ vor, d.h. das Nutzungsrecht an dem Haus (Vorbehaltsnießbrauch). Daraufhin wird die Tochter als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Mieteinnahmen an dem Mehrfamilienhaus gehören wegen des Nießbrauchs aber der Oma. Sie muss sie in ihrer Einkommensteuererklärung angeben. Im Umkehrschluss kann sie ihre Kosten für das Mehrfamilienhaus in ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen, sofern sie laut Vertrag zur Tragung dieser Kosten verpflichtet ist.

Der Zuwendungsnießbrauch funktioniert genau „anderherum“ als der Vorbehaltsnießbrauch.

Beispiel – „Zuwendungsnießbrauch“:

Die Oma ist Eigentümerin eines vermieteten Mehrfamilienhauses. Sie schenkt ihrer Tochter den Nießbrauch an dem Haus, d.h. sie wendet ihr ein Nießbrauch zu (Zuwendungsnießbrauch). Die Oma bleibt Eigentümerin des Hauses. Die Mieteinnahmen an dem Mehrfamilienhaus „gehören“ wegen des zugewendeten Nießbrauchs nun der Tochter. Sie muss sie in ihrer Einkommensteuererklärung angeben.

Nachteilig ist aber, dass bei einem unentgeltlichen Nießbrauch grundsätzlich weder die Oma noch die Tochter Abschreibungen geltend machen dürfen.

In welchen Bereichen kann ein Nießbrauch genutzt werden?

Ein Nießbrauch kann vielfältig genutzt werden, z.B. für die Schenkung einer Immobilie oder auch für die Schenkung eines Wertpapierdepots.

Warum ist ein Nießbrauch steuerlich vorteilhaft?

Ein Nießbrauch führt dazu, dass der schenkungssteuerliche Wert des übertragenen Gegenstandes stark vermindert wird.

Beispiel (ohne die Berücksichtigung von Freibeträgen):

Der Vater will seinem Sohn ein Mehrfamilienhaus übertragen und sich einen Nießbrauch vorbehalten. Der Wert der Wohnung beträgt 1 Mio. Euro. Der Wert des Nießbrauchs beträgt 500.000 Euro. Mit Nießbrauch beträgt die Schenkungsteuer 75.000 Euro (= (1 Mio. EUR – 500.000 Euro) x 15 Prozent).

Ohne Nießbrauch würde die Steuer 190.000 Euro (= 1 Mio. Euro x 19 Prozent) betragen. Der Nießbrauch sorgt damit insgesamt für eine Steuermindern von 115.000 Euro.

Dr. Jörg Schade, Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Stefan Barsch, Dipl.-Kfm., Steuerberater
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover